

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe și utilități" în Cisnădie, str. Haralamb Georgescu FN, CF.
110537 Cisnădie, beneficiar Gherasim Costi Romulus**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 26028/19.11.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 26043/19.11.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

-prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. ;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.c), alin. (6) lit.c), art.139 alin. (3) lit.e), art. 196 alin. (1) lit.a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe și utilități" în Cisnădie, str. Haralamb Georgescu FN, CF. 110537 Cisnădie, beneficiar Gherasim Costi Romulus, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 3600 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent:

Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat:

- POT max.=35%

- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren

- regim de construire propus= P+E

- înălțimea maximă admisă= 7.00 m măsurată la streașină și 11.00 m la coamă, în punctul cel mai înalt

Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat cu funcțiuni complementare locuirii:

- POT max.=40%

- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren

- regim de construire propus= P+E+M

- înălțimea maximă admisă= 8.00 m măsurată la streașină și 12.00 m la coamă, în punctul cel mai înalt

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Utilizare funcțională

*** funcțiuni admise:**

- locuințe individuale în regim cuplat

- locuințe individuale în regim cuplat, cu funcțiuni complementare locuirii- spații de birouri,

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:

* spații verzi amenajate;

* accesuri pietonale și carosabile;

* parcaje auto;

* rețele tehnico-edilitare.

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit la strada Haralamb Georgescu funcțiuni aferente locuirii

- se admit schimbări de destinație ale unităților locative în spații de servicii/birouri.

*** funcțiuni interzise:**

- schimbarea destinației locuințelor pentru activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice, sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);

- depozitare en gros, depozitare de materiale refofosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- stații de betoane, stații de întreținere auto;

- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile de acces și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** caracteristici ale parcelelor- parcelarea:**

- autorizarea executării parcelărilor, în baza RLU aferent PUZ, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

* front la stradă de minim 8.00 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12.00 m pentru clădiri izolate sau cuplate,

* suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea a 10 loturi destinate dezvoltării de locuințe amplasate în regim cuplat.

*** retragerea minimă față de aliniament :**

Construcțiile se vor amplasa față de aliniamentul dinspre str. Haralamb Georgescu cu o distanță minimă de 5.00 m- conform planșei nr. U02 Reglementări urbanistice

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare situat în partea sudică a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m - conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita dinspre drumul privat, situat în partea estică a parcelelor, cu o distanță minimă de 5.00 m- conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice.

*** retrageri minime față de limitele laterale:**

Construcțiile, propuse a fi amplasate în regim cuplat, se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate și se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m - conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U 02

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m

***spații verzi :**

Suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va reprezenta minimum 20% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

*** spații pentru parcaje:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

Realizarea accesului și a circulațiilor: toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona studiată se va realiza din str. Haralamb Georgescu și din drumul situat în partea sudică, drumuri propuse la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul pe parcelă se va realiza din drumul de utilitate privată, propus la o ampriza totală de 8.50 m- conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice și Planșei nr. U04 Proprietatea asupra terenului. În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 336 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele demise de către operatorii de rețele edilitare.

- **alimentarea cu apă**- se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- **canalizarea**- se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- **alimentarea cu energie electrică**: se propune racordarea la rețeaua stradală existentă.
- **alimentarea cu gaze**: se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- **salubritate**: proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1393 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării nr. 21238 din 24.09.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. /P.V. 3 din 03.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 31.10.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 25536 din 07.11.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE PROPUSE".

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autormobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice.

Art. 7 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 21238 din 24.09.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului Gherasim Costi- Romulus

Art. 10 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

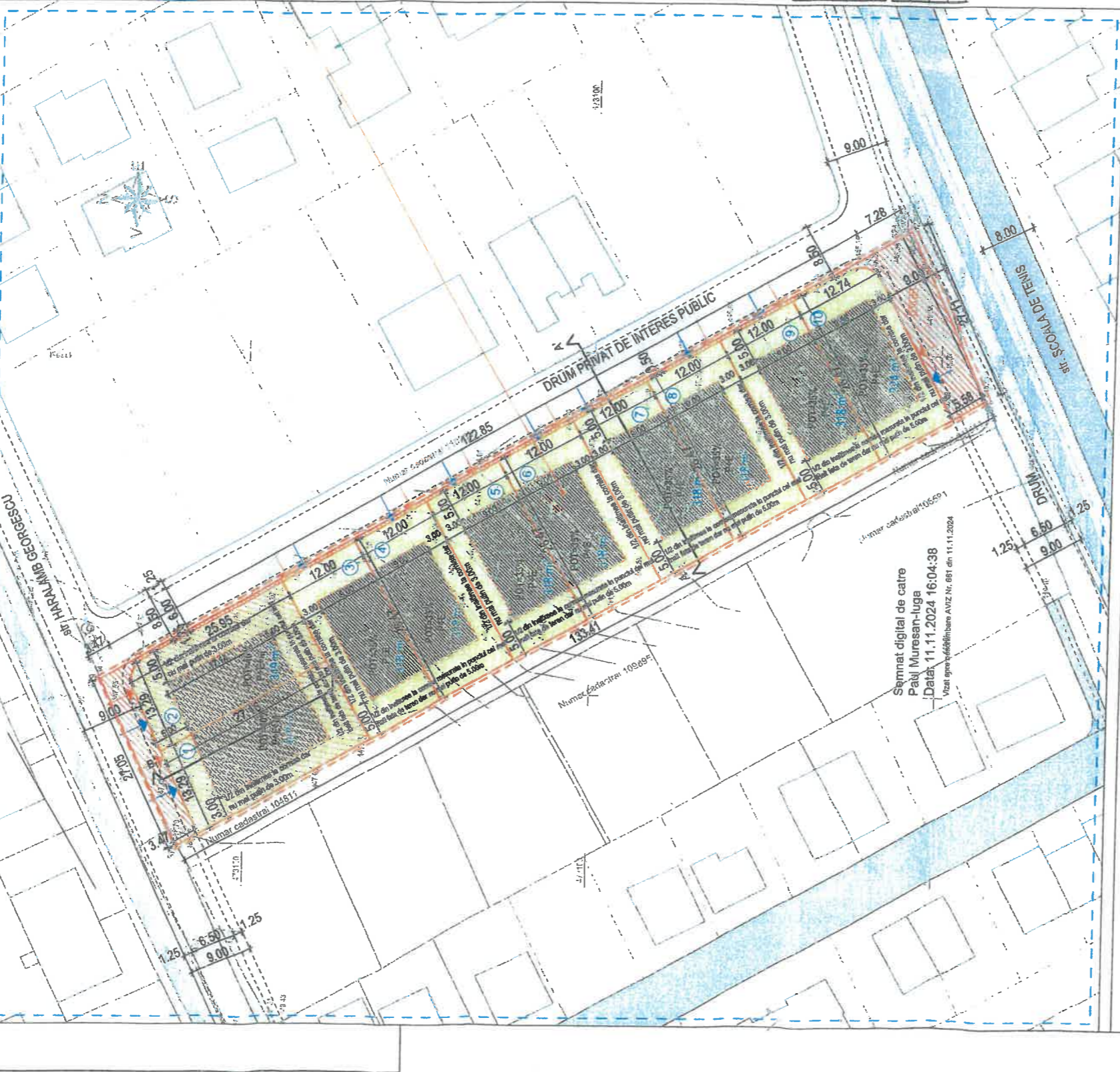
Art. 11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de _____, cu _____ voturi „pentru”



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Gherasim Costi- Romulus
- str. Victor Lazar nr. 6, Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj



CONSTRUIRE LOCUINTE:
 -INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT
 -INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, CU FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE LOCUIRII



GHETASMI COSTI-ROMULUS
 JUDEȚUL SIBIU, MUN. SIBIU, STR. PROF. VICTOR LAZĂR, NR. 6
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU
PREMIER
CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITĂȚI
 Jud. Sibiu, oraș Cismădiu, str. Heralamb Georgescu, nr. FN;
 CF 110537, nr.top.: 110537

PROPRIETARI: Ghetasmi Costi-Romulus
AMPLASAMENT: Jud. Sibiu, oraș Cismădiu, str. Heralamb Georgescu
SUPRAFAȚA = 3.600 mp

- Foliecișă propusă: locuințe individuale în regim cuplat;
- 4 locuințe în regim cuplat - 8 unități locale
- 1 locuință individuală în regim cuplat cu funcțiuni complementare
- Pentru localitățile individuale în regim cuplat:
- P.O.T. masim admisă = 0,9%
- C.U.T. masim admisă = 0,9%
- Regim de înălțime maxim propus: P+E
- H. masim coama = +10,00m fața de ±0,00 / +11,00m fața de CTA
- H. masim strășina = +6,00m fața de ±0,00 / +7,00m fața de CTA
- H. soclu = max. -1,00m fața de CTA
- Pentru localitățile individuale în regim cuplat cu funcțiuni complementare locuiri:
- P.O.T. masim admisă = 0,4%
- C.U.T. masim admisă = 0,9%
- Regim de înălțime maxim propus: P+E+M
- H. masim coama = +11,00m fața de ±0,00 / +12,00m fața de CTA
- H. masim strășina = +7,00m fața de ±0,00 / +8,00m fața de CTA
- H. soclu = max. -1,00m fața de CTA
- Retențiile construcțiilor față de:
- aliniament = min 3,00 m
- linia postieră (vestică) = 1/2 din înălțimea la cornisă măsurată în puni înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m.
- înălțimea lașină = 1/2 din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 3,00mp
- Suprafață teren inițială = 3.600mp
- Suprafață teren cedată domeniului public = 338 mp
- Suprafață teren rămasă după cedare = 3.262

Bilant teritorial	
Suprafața totală teren după cedare	716,0 mp 100%
Teren propus pentru construcții	286,4 mp 40 %
Circulație auto (parcari) și pietonal	286,4 mp 40 %
Zona verde	143,2 mp 20 %
Bilant teritorial	
Suprafața totală teren după cedare	2.548,0 mp 100%
Teren propus pentru construcții	891,8 mp 35 %
Circulație auto (parcari) și pietonal	1.146,6 mp 45 %

- Legenda:**
- Limita zonă studiată
 - Limita zonă reglementată
 - Limita parcelă care a generat PUZ
 - Limita parcele învecinate
 - Cănel
 - Imobile existente în vecinătate
 - Locuințe individuale în regim cuplat cu funcțiuni complementare
 - Locuințe individuale în regim cuplat
 - Teren codat - lărgime drum
 - Zona edificabilă
 - Acces pietonal
 - Accesa carosabil

categoria de importanta "C" normală
gradul III de rezistenta la foc
clasa de importanta "IV"

Beneficiar: GHETASMI COSTI-ROMULUS Jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. prof. Victor Lazăr, nr. 6	Proiect nr.: 34 / 2023
Titlu teren: Măsurare PUZ cu aprobare HCL pentru înlocuire PUZ cu aprobare HCL pentru înlocuire PUZ cu aprobare HCL pentru înlocuire PUZ cu aprobare HCL pentru	PUZ
Titlu planșă: Măsurare PUZ cu aprobare HCL pentru înlocuire PUZ cu aprobare HCL pentru înlocuire PUZ cu aprobare HCL pentru	Planșa nr.: U02

Specificatie	Set proiect	Proiectat	Desenat
GHETASMI COSTI-ROMULUS S.R.L. ANEXA LA HCL NR. 34/2023 SIBIU	Arh. Urb. Alexandra LUCRA MIK	Arh. Urb. Alexandra LUCRA MIK	Arh. Urb. Alexandra LUCRA MIK



RETRAGERE min. 5,00m
 ALINIERE min. 5,00m

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Arhitect: Alexandru LUCRA MIK
 Data: 11.11.2024
 Viză: 11.11.2024 16:04:38



- o A.PIESE SCRISE
- o VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism: (denumit prescurtat **RLU**) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orașul Cisnădie.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în ian. 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

2. Baza legală a elaborării: La baza elaborării RLU stau :

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;

Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicată aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;

ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 97), cu modificările și completările ulterioare;

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare:

După aprobare împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru P.U.Z. - ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI", pe terenul aflat în intravilanul orașului Cisnădie, partea de nord a UAT Cisnădie (cartierul Arhitecților), pe str. Haralamb

NUME PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA: jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. -, CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT: 34/2022 AM PROIECT STUDIO

Georgescu, nr. FN, cu folosința actuală arabii, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din terenuri generatoare PUZ, aparținând teritoriului orașului Cisnădie, cu o suprafață de **3.600 mp**, aflat în proprietatea **GHERASIM COSTI-ROMULUS**, bun propriu, conform extras **CF 115237 Cisnădie** și se răsfrânge asupra întregii zone reglementate.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- Prin specificul funcțiilor propuse: **locuire, echipare edilitară și circulații - nu este afectat mediul natural și patrimoniul natural și construit; mediul construit specific zonei se va perpetua și în construcțiile viitoare reglementate prin PUZ.**

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosab
- parcări;
- rețele tehnico-edilitare;

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- **Construcțiile reglementate prin PUZ se vor realiza cu respectarea tuturor normativelor, STAS-urilor privitoare la siguranța construcțiilor în vigoare și de asemenea cu respectarea legislației privind interesul public.**

Se specifică faptul că:

Terenul identificat cu CF110236, este reglementat prin PUZ aprobat anterior cu HCL ca drum. **GHERASIM COSTI-ROMULUS** a cumpărat cotă parte din acest drum și va contribui la amenajarea acestuia. De asemenea, pe acest teren CF110236 sunt contracte făcute și achitate cu societatea SC HERMANSTADT MEISTER DEVELOPMENTS SRL, de rețelele edilitare pentru branșamente de apă, canal (menajer+pluvial) și gaze naturale.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Retragerile și distanțele minime obligatorii la amplasarea construcțiilor propuse față de limitele de proprietate sunt:

- **aliniamentul la str. Haralamb Georgescu – (alinieră) min. 5,00m**
- **aliniamentul la drumul de la limita sudică – (alinieră) min. 3,00m**
- **aliniamentul la strada / drumul privat de interes public (de la limita estică) – (alinieră) min. 5,00m**
- **limita posterioară (limita vestică) – (retragere posterioară) 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m.**
- **limitele laterale (limitele dintre loturile nou propuse) – (retrageri laterale) 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m**

6.1. Retragerea aliniamentului parcelei existente față de:

- **str. Haralamb Georgescu – min. 3,47m, în vederea creerii strazii cu ampriza de 9,00m;**
- **str. de la limita sudică – min. 5,58m, în vederea creerii strazii cu ampriza de 9,00m;**
- **str. de la limita estică –0,50m, în vederea creerii strazii cu ampriza de 8,50m.**

6.2. Regim tehnic propus:

NUME PROIECT:	ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA:	Jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. -, CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT:	34/2022 AM PROIECT STUDIO

Pentru locuințe individuale în regim cuplat = 4 locuințe în regim cuplat -8 unități locative

- P.O.T. maxim admis = 35%
- C.U.T. maxim admis = 0.9
- Regim de înălțime maxim propus: P+E
- H. maxim coama = +10,00m fata de ±0,00 / +11,00m fata de CTA
- H. maxim streasina = +6,00m fata de ±0,00 / +7,00m fata de CTA
- H. soclu = max. -1.00m fata de CTA

Pentru locuințe individuale în regim cuplat cu dotări aferente locuirii = 1 locuința în regim cuplat - 2 UL

- P.O.T. maxim admis = 40%
- C.U.T. maxim admis = 0.9
- Regim de înălțime maxim propus: P+E+M
- H. maxim coama = +11,00m fata de ±0,00 / +12,00m fata de CTA
- H. maxim streasina = +7,00m fata de ±0,00 / +8,00m fata de CTA
- H. soclu = max. -1.00m fata de CTA

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Acces principal din strada Haralamb Georgescu, din drumul de pe latura sudică a terenului și din drumul privat de inetres public de pe latura estică;

Se vor asigura locurile de parcare în incinta proprie cu dim. minime de 2.50m x 5.00m. Se vor respecta următoarele numere de locuri de parcare, conform regulamentului parte integrantă din HG 525/1996:

- se va asigura obligatoriu 2 loc de parcare pe unitate locativă, indiferent de regimul de înălțime;
- pentru unitățile comerciale cu funcțiune servicii / comerț / birouri, se vor asigura locurile de parcare.

Locurile de parcare vor fi prevazute cu dimensiunile minime de 2.50m x 5.00m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- conform avize și proiecte de branșare - posibilitate de branșare:

Se specifică faptul că:

Terenul identificat cu CF110236, este reglementat prin PUZ aprobat anterior cu HCL ca drum. GHERASIM COSTI-ROMULUS a cumpărat cotă parte din acest drum și va contribui la amenajarea acestuia. De asemenea, pe acest teren CF110236 sunt contracte făcute și achitate cu societatea SC HERMANSTADT MEISTER DEVELOPMENTS SRL, de rețelele edilitare pentru branșamente de apă, canal (menajer+pluvial) și gaze naturale.

- Alimentare cu apa ~ exista retele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă .
- Canalizare - exista retele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Alimentare cu energie electrică: - exista retele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Alimentarea cu gaze naturale – exista retele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Principalele disfuncționalități: din cauza evoluției pe segmente mici (branșamente individuale/ imobil), a ritmului mic de construire/ echipare edilitară nu se pot finaliza căile de acces carosabil și pietonal.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- conform PUG Cisnădie și conform H.G. 525 din 27.06.2006 actualizata si republicata.

10. Reguli cu privire la amplasare de spatii verzi și împrejuriri:

NUME PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA: jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. -, CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT: 34/2022 AM PROIECT STUDIO

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Relația cu cadru natural – cadru construit: **organizarea ansamblului propus va ține seama de specificul zonei – mediului natural și artificial – și de particularitățile acestora.**
- Se vor prevedea minim 20 % spații verzi

ÎMPREJMURI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2.0 m.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale:

- Principalele funcțiuni ale zonei (prezentate ca unități și subunități teritoriale): **locuirea cu dotări aferente**
- Destinația tuturor terenurilor :
 - **curți construcții cu construcții,**
 - **cai de circulație auto și pietonale.**
 - **terenuri aferente rețelelor tehnico-edilitare.**
- **Funcțiuni admise: se admit la strada Haralamb Georgescu funcțiuni aferente locuirii (spații, birouri)**
- **Bilanț teritorial:** – comparativ existent / propus – proporția între funcțiuni,
 - mutațiile ce intervin în ocuparea terenului: **pentru zona studiată se propune același bilanț teritorial ca în zona construită existentă din vecinătăți**

Suprafață totală teren = 3.600 mp, conform CF 110537

Se propune cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 336 mp pentru extinderea străzilor Haralamb Georgescu, a drumului de pe latura sudică a terenului și a drumului privat de inetres public de pe latura estică.

Suprafață teren inițial = 3.600mp

Suprafață teren cedată domeniului public = 336 mp

Suprafață teren rămasă după cedare = 3.264

Bilanț teritorial	Suprafață	%
Suprafata totală teren după cedare	716.0 mp	100%
Teren propus pentru construcții	286.4 mp	40 %
Circulație auto (parcari) și pietonal	286.4 mp	40 %
Zona verde	143.2 mp	20 %

Bilanț teritorial	Suprafață	%
Suprafata totală teren după cedare	2.548.0 mp	100%
Teren propus pentru construcții	891.8 mp	35 %
Circulație auto (parcari) și pietonal	1.146.6 mp	45 %
Zona verde	509.6 mp	20 %

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

ZONA "L" – locuire, locuire cu dotări aferente

Funcțiunea dominantă în zonă: **locuire, locuire cu dotări aferente/ funcțiuni complementare**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

NUME PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA: Jud. Sibiu, oraș Cîsnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. -, CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT: 34/2022 AM PROIECT STUDIO

- Locuințe individuale in regim cuplat
- Locuințe individuale in regim cuplat, cu funcțiuni complementare locuirii- spatii, birouri
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
 - spații verzi amenajate;
 - accese pietonale și carosabile;
 - parcuri;
 - rețele tehnico-edilitare;

ARTICOL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;

- se admit la strada Haralamb Georgescu funcțiuni aferente locuirii.
- se admit schimbări de destinație ale unităților locative în spații de servicii / birouri

ARTICOL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zonă pentru locuințe și servicii:

- schimbarea destinației locuințelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitari materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole.
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Conform HG 525/1996: *Articolul 30, Parcelarea*

(1) *Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.*

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:*

a) *front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*

b) *suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*

NUME PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA: jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. - , CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT: 34/2022 AM PROIECT STUDIO

c) adîncime mai mare sau cel puţin egala ci lăţimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul la str. Haralamb Georgescu – (alinieri) min. 5,00m
- aliniamentul la drumul de la limita sudică – (alinieri) ½ din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 3.00m
- aliniamentul la strada / drumul privat de interes public (de la limita estică) – (alinieri) min. 5,00m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- limita posterioară (vestică) = 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00m.
- limitele laterale = 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- vor fi respectate normele de igienă, însorire și ventilație naturală optime specificului funcțiunii
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alinaiul de mai sus.
- distanța dintre cladirile pe aceasi parcela sa fie egala cat inaltimea celei mai inalte la coama, dar nu mai puțin de 5.00m

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m lăţime dintr-o circulație publică;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;
- acces principal din strada Haralamb Georgescu din drumul de pe latura sudică a terenului și din drumul privat de interes public de pe latura estică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcarile vor fi prevazute cu dimensiunea minima 2.50m x 5.00m.
- se va asigura obligatoriu 2 loc de parcare pe unitate locativă, indiferent de regimul de înălțime;
- pentru unitățile comerciale cu funcțiune servicii / comerț / birouri, se vor asigura locurile de parcare conform regulamentului parte integrantă din HG 525/1996.
- locurile de parcare vor fi prevazute cu dimensiunile minime de 2.50m x 5.00m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru locuințe individuale în regim cuplat

- Regim de înaltime maxim propus: P+E
- H. maxim coama = +10,00m fata de ±0,00 / +11,00m fata de CTA
- H. maxim streasina = +6,00m fata de ±0,00 / +7,00m fata de CTA
- H. soclu = max. -1.00m fata de CTA

Pentru locuințe individuale în regim cuplat cu funcțiuni complementare locuirii

- Regim de înaltime maxim propus: P+E+M
- H. maxim coama = +11,00m fata de ±0,00 / +12,00m fata de CTA

NUME PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA: Jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. -, CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT: 34/2022 AM PROIECT STUDIO

- H. maxim streasina = +7,00m fata de ±0,00 / +8,00m fata de CTA
- H. soclu = max. -1.00m fata de CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii deservite, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- anexele se pot amplasa conform cod civil.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se specifică faptul că:

Terenul identificat cu **CF110236**, este reglementat prin PUZ aprobat anterior cu HCL ca **drum**. **GHERASIM COSTI-ROMULUS** a cumpărat cotă parte din acest drum și va contribui la amenajarea acestuia. De asemenea, pe acest teren CF110236 sunt contracte făcute și achitate cu societatea SC HERMANSTADT MEISTER DEVELOPMENTS SRL, de rețelele edilitare pentru branșamente de apă, canal (menajer+pluvial) și gaze naturale.

- Alimentare cu apa ~ exista rețele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Canalizare - exista rețele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Alimentare cu energie electrică: - exista rețele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Alimentarea cu gaze naturale – exista rețele pe strada CF 110236 – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Principalele disfuncționalități: **din cauza evoluției pe segmente mici (branșamente individuale/ imobil), a ritmului mic de construire/ echipare edilitară nu se pot finaliza căile de acces carosabil și pietonal.**

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 20%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2.0 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT = 4 LOCUINȚE IN REGIM CUPLAT – 8 UNITAȚI LOCATIVE

- POT maxim = 35%;

PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII = 1 LOCUINȚA IN REGIM CUPLAT - 2 UNITAȚI LOCATIVE

NUME PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA: jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. -, CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT: 34/2022 AM PROIECT STUDIO

- POT maxim = 40%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT = 4 LOCUINȚE IN REGIM CUPLAT - 8 UNITAȚI LOCATIVE

- CUT maxim = 0,9;

PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII = 1 LOCUINȚA IN REGIM CUPLAT - 2 UNITAȚI LOCATIVE

- CUT maxim = 0,9;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specific din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG. - L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similar se poate forma și aplica același set de prescripții

B. PIESE DESENATE

- Plansa U01 – Plan situația existentă
- Plansa U02 – Plan reglementări urbanistice
- Plansa U03 – Plan reglementări - Echipare edilitara
- Plansa U04 – Proprietatea asupra terenurilor
- Plansa U05 – Plan mobilare posibilă

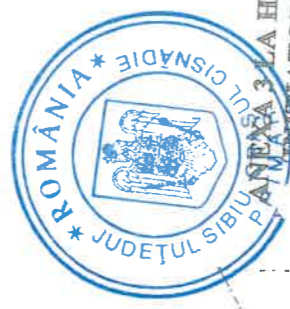
Intocmit:

SC AM PROIECT STUDIO SRL
arh.urb. Alexandra MINEA

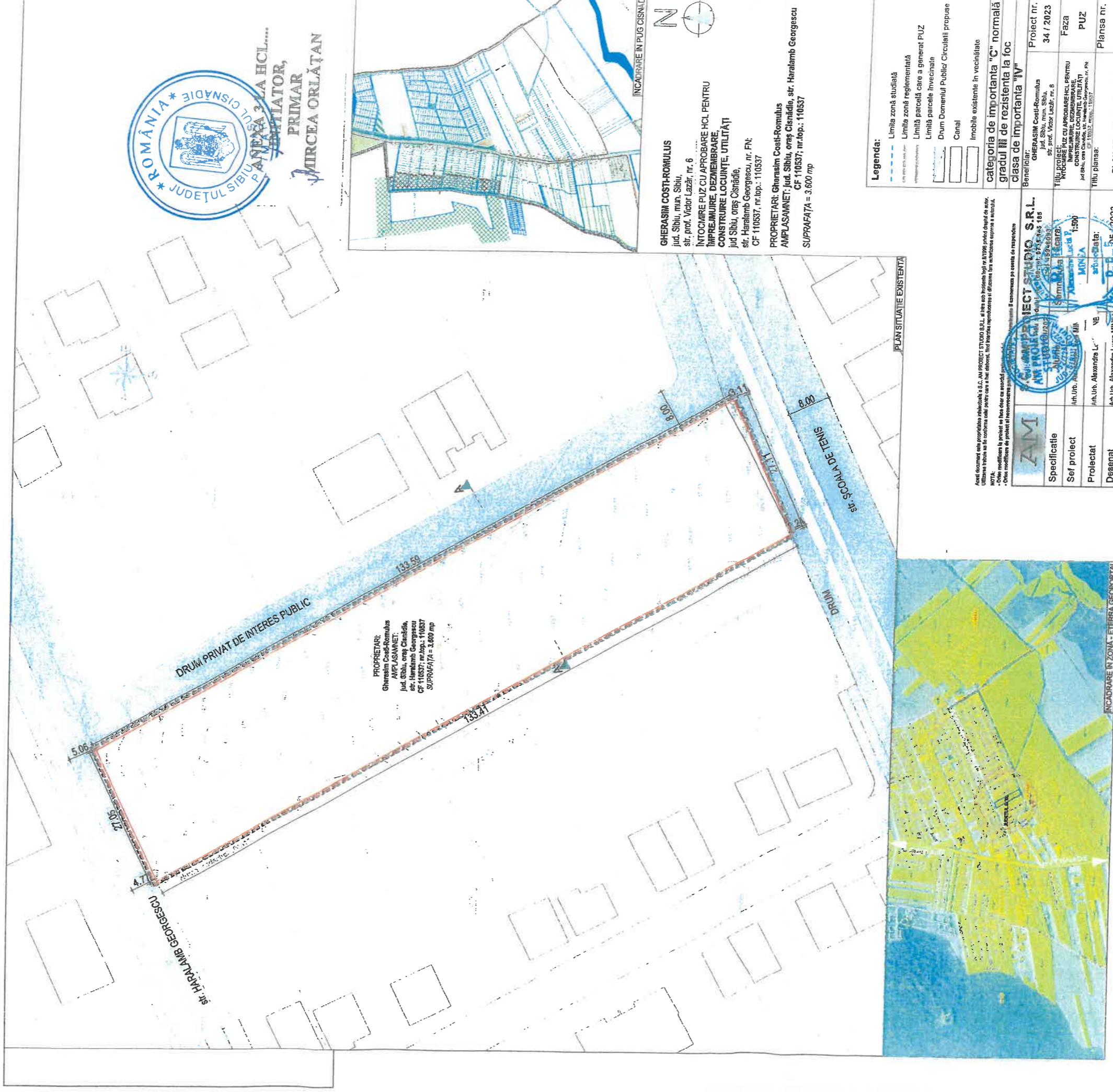
Sef Proiect:

arh.urb. Alexandra MINEA

NUME PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU - "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"
ADRESA: jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. -, CF 110537, nr.top.: 110537
NUMAR PROIECT: 34/2022 AM PROIECT STUDIO

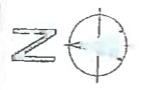
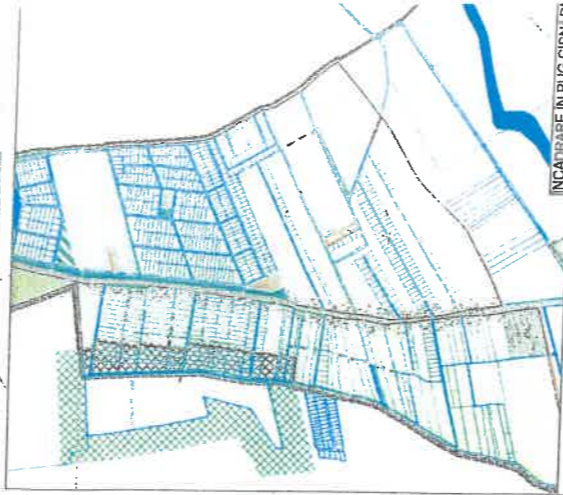


ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL SIBIU
PRIMĂRIA
MIRCEA ORLĂȚAN



PROPRIETAR:
GHERASIM COSTA-ROMULUS
AMPLASAMENT:
Jud. Sibiu, oraș. Cîstădiie,
str. Haralamb Georgescu, nr. FN:
CF 110537, nr. top.: 110537
SUPRAFAȚA = 3.600 mp

GHERASIM COSTA-ROMULUS
Jud. Sibiu, mun. Sibiu,
str. prof. Victor Lazăr, nr. 6
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU
ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE
CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI
Jud. Sibiu, oraș Cîstădiie,
str. Haralamb Georgescu, nr. FN:
CF 110537, nr. top.: 110537
PROPRIETAR: Gherasim Costa-Romulus
AMPLASAMENT: Jud. Sibiu, oraș Cîstădiie, str. Haralamb Georgescu
CF 110537; nr. top.: 110537
SUPRAFAȚA = 3.600 mp



Legenda:

- Limita zonă studiată
- Limita zonă reglementată
- Limita parcelă care a generat PUZ
- Limita parcele învecinate
- Drum Domeniul Public/Circulații propuse
- Canal
- Imobile existente în vecinătate

categoriile de importanță "C" normală și gradul III de rezistență la foc
clasa de importanță "IV"

Beneficiar: GHERASIM COSTA-ROMULUS
Jud. Sibiu, mun. Sibiu,
str. prof. Victor Lazăr, nr. 6

Proiect nr. 34 / 2023

Faza PUZ

Planșa nr. 001

AM PROIECT STUDIO S.R.L.
SIBIU, STR. ȘCOLII, NR. 165
SIBIU, STR. ȘCOLII, NR. 165
SIBIU, STR. ȘCOLII, NR. 165

Șef proiect: An. Uș. Alexandra L. VE
Proiectat: An. Uș. Alexandra L. VE
Desenat: An. Uș. Alexandra Lucas MINEA

1:500

05/2023

PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ

Acest document este proprietatea publică a S.C. AM PROIECT STUDIO S.R.L. și este strict rezervat. Nu este permisă reproducerea sau difuzarea în orice formă și prin orice mijloc de comunicație. Orice modificare a proiectului este de competența exclusivă a proiectantului și este necesară înaintarea la proiectant pentru a fi aprobată.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr. 26028/19.11.2024

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str.
HARALAMB GEORGESCU FN, CF. 110537 CISNĂDIE, beneficiar GHERASIM COSTI
ROMULUS

Având în vedere documentația la faza P.U.Z., înaintată de Gherasim Costi- Romulus, ținând cont că documentația P.U.Z. se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația P.U.Z. în suprafață de 3600 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, FN.

Aprobarea P.U.Z. se face în conformitate cu dispozițiile art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care satisface competența Consiliului local, privind aprobarea iar atribuțiile acestuia sunt prevăzute în art. art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Toate utilitățile și extinderea infrastructurii cf. P.U.Z. vor cădea în sarcina beneficiarului.

Primar
Mircea Orlățan





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180, fax 0269/561.012
<http://www.cisnădie.ro>, e-mail: primarie@cisnădie.ro

Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr. 26043/19.11.2024



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str.
HARALAMB GEORGESCU FN, CF. 110537 CISNĂDIE, beneficiar GHERASIM COSTI ROMULUS

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de GHERASIM COSTI ROMULUS ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 3600 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, FN.

Prevederi stabilite conform PUG și RLU al orașului Cisnădie, proiect nr. 1/2011, aprobat prin HCL nr. 238/2015:

Teren situat în intravilanul localității: UTR L2-Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent:

Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat:

- POT max.=35%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= P+E
- înălțimea maximă admisă= 7.00 m măsurată la streșină și 11.00 m la coamă, în punctul cel mai

înalt

Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat cu funcțiuni complementare locuirii:

- POT max.=40%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= P+E+M
- înălțimea maximă admisă= 8.00 m măsurată la streșină și 12.00 m la coamă, în punctul cel mai

înalt

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Utilizare funcțională

*** funcțiuni admise:**

- locuințe individuale în regim cuplat
- locuințe individuale în regim cuplat, cu funcțiuni complementare locuirii- spații de birouri,
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum

urmează:

- * spații verzi amenajate;
- * accesuri pietonale și carosabile;
- * parcaje auto;
- * rețele tehnico-edilitare.

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit la strada Haralamb Georgescu funcțiuni aferente locuirii
- se admit schimbări de destinație ale unităților locative în spații de servicii/birouri.

*** funcțiuni interzise:**

- schimbarea destinației locuințelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice, sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
- depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de betoane, stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile de acces și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** caracteristici ale parcelelor- parcelarea:**

- autorizarea executării parcelărilor, în baza RLU aferent PUZ, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

* front la stradă de minim 8.00 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12.00 m pentru clădiri izolate sau cuplate,

* suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea a 10 loturi destinate dezvoltării de locuințe amplasate în regim cuplat.

*** retragerea minimă față de aliniament :**

Construcțiile se vor amplasa față de aliniamentul dinspre str. Haralamb Georgescu cu o distanță minimă de 5.00 m- conform planșei nr. U02 Reglementări urbanistice

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare situat în partea sudică a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m - conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita dinspre drumul privat, situat în partea estică a parcelelor, cu o distanță minimă de 5.00 m- conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice.

*** retrageri minime față de limitele laterale:**

Construcțiile, propuse a fi amplasate în regim cuplat, se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate și se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m - conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U 02

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m

***spații verzi :**

Suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va reprezenta minimum 20% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

*** spații pentru parcaje:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

Realizarea accesului și a circulațiilor: toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona studiată se va realiza din str. Haralamb Georgescu și din drumul situat în partea sudică, drumuri propuse la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul pe parcelă se va realiza din drumul de utilitate privată, propus la o ampriza totală de 8.50 m- conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice și Planșei nr. U04 Proprietatea asupra terenului. În vederea realizării investițiilor de extindere/medernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 336 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele demise de către operatorii de rețele edilitare.

- **alimentarea cu apă**- se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- **canalizarea**- se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- **alimentarea cu energie electrică**: se propune racordarea la rețeaua stradală existentă.
- **alimentarea cu gaze**: se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- **salubritate**: proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1393 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării nr. 21238 din 24.09.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. /P.V. 3 din 03.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 31.10.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 25536 din 07.11.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Aprobarea PUZ se face în conformitate cu dispozițiile art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care satisface competența Consiliului local, privind aprobarea iar atribuțiile acestuia sunt prevăzute în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Arhitect șef,
Ionela Ayla





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180, fax 0269/561.248

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ȘEF
Nr. 26029/19.11.2024

către,
GHERASIM COSTI ROMULUS

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL,
Județul Sibiu,
Primăria Orașului CISNĂDIE,
Arhitect-șef,

Ca urmare a cererii adresate de către **GHERASIM COSTI ROMULUS**, cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, **str. Victor Lazar nr. 6 loc. Sibiu**, înregistrată cu nr. 25903/18.11.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 26029/19.11.2024

pentru "**Împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe și utilități**" în Cisnădie, **str. Haralamb Georgescu FN, CF. 110537 Cisnădie, beneficiar Gherasim Costi Romulus**

Inițiator: **Gherasim Costi Romulus**

Proiectant general: SC AM PROIECT STUDIO SRL

Proiectant de specialitate: Arh urb. Alexandra Lucia Minea

Proiectant RUR: lit. Dz1 Dzz E- Arh. Urb. Alexandra Lucia Minea

Amplasare, delimitare, suprafața zonă studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Haralamb Georgescu, nr. FN, în Cisnădie. Se va studia zona delimitată conform planșei de reglementări;

Prevederi stabilite conform PUG și RLU al orașului Cisnădie, proiect nr. 1/2011, aprobat prin HCL nr. 238/2015:

Teren situat în intravilanul localității: UTR L2-Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent:

* Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat:

- POT max.=35%

- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren

- regim de construire propus= P+E

- înălțimea maximă admisă= 7.00 m măsurată la streșină și 11.00 m la coamă, în punctul cel mai înalt.

* Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat cu funcțiuni complementare locuirii:

- POT max.=40%

- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren

- regim de construire propus= P+E+M

- înălțimea maximă admisă= 8.00 m măsurată la streșină și 12.00 m la coamă, în punctul cel mai înalt

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Utilizare funcțională

* **funcțiuni admise:**

- locuințe individuale în regim cuplat,

- locuințe individuale în regim cuplat, cu funcțiuni complementare locuirii- spații de birouri,

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:

- * spații verzi amenajate;
- * accesuri pietonale și carosabile;
- * parcaje auto;
- * rețele tehnico-edilitare.

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit la strada Haralamb Georgescu funcțiuni aferente locuirii
- se admit schimbări de destinație ale unităților locative în spații de servicii/birouri.

*** funcțiuni interzise:**

- schimbarea destinației locuințelor pentru activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice, sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
- depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de betoane, stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile de acces și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** caracteristici ale parcelelor- parcelarea:**

- autorizarea executării parcelărilor, în baza RLU aferent PUZ, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

* front la stradă de minim 8.00 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12.00 m pentru clădiri izolate sau cuplate,

* suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea a 10 loturi destinate dezvoltării de locuințe amplasate în regim cuplat.

*** retragerea minimă față de aliniament :**

Construcțiile se vor amplasa față de aliniamentul dinspre str. Haralamb Georgescu cu o distanță minimă de 5.00 m- conform planșei nr. U02 Reglementări urbanistice

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare situat în partea sudică a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m - conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita dinspre drumul privat, situat în partea estică a parcelelor, cu o distanță minimă de 5.00 m- conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice.

*** retrageri minime față de limitele laterale:**

Construcțiile, propuse a fi amplasate în regim cuplat, se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate și se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m - conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U 02

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m.

***spații verzi :**

Suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va reprezenta minimum 20% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

*** spații pentru parcaje:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

Realizarea accesului și a circulațiilor: toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona studiată se va realiza din str. Haralamb Georgescu și din drumul situat în partea sudică, drumuri propuse la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul pe parcelă se va realiza din drumul de utilitate privată, propus la o ampriză totală de 8.50 m- conform Planșei dnr. U02 Reglementări urbanistice și Planșei nr. U04 Proprietatea asupra terenului. În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 336 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele demise de către operatorii de rețele edilitare.

-alimentarea cu apă - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

- canalizarea - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

- alimentarea cu energie electrică - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă.

- alimentarea cu gaze - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

- salubritate - proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1393 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării nr. 21238 din 24.09.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. /P.V. 3 din 03.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 31.10.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 25536 din 07.11.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Aprobarea P.U.Z. se face în conformitate cu dispozițiile art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care satisface competența Consiliului local, privind aprobarea iar atribuțiile acestuia sunt prevăzute în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Arhitect șef,
Jula J



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU
Nr. 25685 din 11.11.2024
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Gherasim Costi Romulus** cu domiciliul în Județul Sibiu, Municipiul Sibiu, Str. Prof. Victor Lazăr, Nr. 6, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **22744** din **09.10.2024**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza art. 22, alin. (2), lit. c) se emite următorul:

AVIZ Nr. 661 din 11.11.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT - „ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI” – proiect propus pe terenul situat în intravilanul Orașului Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023, identificat prin C.F. Nr. **110537 Cisnădie** (S = 3.600 mp), proprietar: Gherasim Costi-Romulus.

Inițiator: **GHERASIM COSTI ROMULUS**

Proiectant: **S.C AM PROIECT STUDIO S.R.L** prin **arh. Alexandra Minea**, specialist atestat R.U.R
(Dz1 Dzz E)

Terenul inițiator prezentei documentații P.U.Z, în suprafață totală de **3.600 mp**, reprezintă zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. **1393** din **18.01.2024** emis de Primăria Orașului Cisnădie.

Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U al Orașului Cisnădie, proiect nr. 1/2011, aprobat prin H.C.L Cisnădie nr. 238/2015:

- teren situat în intravilanul localității: UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Reglementări propuse prin P.U.Z. și R.L.U aferent - „ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI”:

• Indicatori urbanistici și regimul de înălțime

Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat:

- P.O.T max. admis = **35%**
- C.U.T max. admis = **0,9**
- Regim de înălțime maxim admis: **P+E**
- H max. = **7.00 m măsurată la streșină și 11.00 m la coamă, în punctul cel mai înalt**

Pentru zona de locuințe individuale în regim cuplat cu funcțiuni complementare locuirii:

- P.O.T max. admis = **40%**
- C.U.T max. admis = **0.9**
- Regim de înălțime maxim admis: **P+E+M**
- H max. = **8.00 m măsurată la streșină și 12.00 m la coamă, în punctul cel mai înalt**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Funcțiuni admise:**

- Locuințe individuale în regim cuplat;
- Locuințe individuale în regim cuplat, cu funcțiuni complementare locuirii- spatii de birouri;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
 - spații verzi amenajate;
 - accesuri pietonale și carosabile;
 - parcaje auto;
 - rețele tehnico-edilitare.

• **Funcțiuni admise cu condiționări:**

- Se admit la strada Haralamb Georgescu funcțiuni aferente locuirii.
- Se admit schimbări de destinație ale unităților locative în spații de servicii / birouri.

• **Funcțiuni interzise:**

- Schimbarea destinației locuințelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice, sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozitări materiale refoșabile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de întreținere auto;
- Stații de betoane;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile de acces și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituții publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• Caracteristici ale parcelelor - parcelarea:

- Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.L.U aferent P.U.Z, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 8.00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12.00 m pentru clădiri izolate, sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat.
- Prin prezentul P.U.Z se propune realizarea a 10 loturi destinate dezvoltării de locuințe amplasate în regim cuplat.

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa retras **față de aliniamentul** dinspre str. Haralamb Georgescu cu o distanță minimă de **5.00 m** – conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice;
- Construcțiile se vor amplasa retras **față de aliniamentul** dinspre drumul de exploatare situat în partea sudică a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m** – conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice.
- Construcțiile se vor amplasa retras **față de limita dinspre drumul privat**, situat în partea estică a parcelelor, cu o distanță minimă de **5.00 m** – conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice.

• Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- Construcțiile, propuse a fi amplasate în regim cuplat, **se vor amplasa pe una din limitele laterale**, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate și **se vor retrage față de cealaltă limită laterală** a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m** – conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice.

• Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limita posterioară** a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m** – conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice.

• Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: Suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va reprezenta minimum **20%** din suprafața totală a fiecărei parcele.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

Asigurarea spațiilor pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

Realizarea accesului și a circulațiilor: Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona studiată se va realiza din str. Haralamb Georgescu și din drumul situat în partea sudică, drumuri propuse la o ampriză totală de **9.00 m**. Accesul pe parcelă se va realiza din drumul de utilitate privată, propus la o ampriză totală de **8.50 m** – conform Planșei nr. U02 Reglementări urbanistice și Planșei nr. U04 Proprietatea asupra terenurilor.

În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ **336 mp**, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele emise de către operatorii de rețele edilitare.

Alimentarea cu apă - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă.

Canalizarea - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă.

Alimentarea cu energie electrică – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă.

Alimentarea cu gaze naturale - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă.

Salubritate – Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **225** din **28.03.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **1393** din **18.01.2024**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **21238** din **24.09.2024** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **P.V. 3** din **03.04.2024** emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din **31.10.2024** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 25536 din 07.11.2024** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023 emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.

**ARHITECT ȘEF,
Urb. Paul Mureșan-luga**

Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
Data: 11.11.2024 16:04:10



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 5367 din 13/03/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 28/03/2023

În scopul: IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI

Ca urmare a Cererii adresate de GHERASIM COSTI-ROMULUS
cu domiciliul în județul SIBIU, municipiul SIBIU, localitate componentă
-, cod poștal 555300, PROF.VICTORLAZAR, nr. 6, bloc -----, scara -----, et. -----, ap.
-----, tel/fax 0723235206, e-mail gherasim.romulus@yahoo.com înregistrată la nr. 5367 din
13/03/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă -----, cod poștal 555300, HARALAMB GEORGESCU, nr. FN, bloc, scara -----, et.
-----, ap. ----- sau identificat prin CF 110537 nr. topografic / nr. cadastral/ 110537

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 238 / 2015.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETAR GHERASIM COSTI-ROMULUS
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire DA, până la întocmirea PUZ cu aprobare HCL
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: ARABIL
- * destinația: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * UTILIZARI: L2 - locuințe individuale și colective mici
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * POT:(maxim) = 45%
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONARII OBIECTIVULUI: strazile aparute în urma PUZ vor fi preluate în domeniul public doar dacă au fost echipate cu toate utilitățile, au fost asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public
- * SUPRAFATA TERENULUI: 3600 mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă
 canalizare

- gaze naturale
 telefonizare

Alte avize/acorduri:

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE
HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ
PROTECȚIA MEDIULUI, AVIZ ACVAPUR-
DAM SRL, AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
SIBIU, AVIZ AERONAUTICA, AVIZ
TRANSGAZ, FLUXURI DE CIRCULAȚII
CONFORM RLU SI RGU

- alimentare cu energie
electrică

- salubritate

- alimentare cu energie termică transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

STUDIU GEO, RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI

- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar,
Huja Gheorghe

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect șef,
Jula Iobela

Intocmit,
Enescu Sorinel

Achitat taxa de 43 lei, conform chitanței nr 2000817 din 08/03/2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 03.04.2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110537 Cisnadie

Nr. cerere	125377
Ziua	14
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182758686



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110537	3.600	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60911 / 03/07/2018		
Act Notarial nr. 19, din 02/07/2018 emis de Butiu Antonie- dosar 47/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) GHERASIM COSTI-ROMULUS	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/11/2024, 16:33



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 25055/12.12.2023

Nr. leșire: 1393/18.01.2024

Catre,
Gherasim Costi-Romulus
loc. Sibiu, str. Prof. Victor Lazar, nr. 6, jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastra cu nr. 25055/12.12.2023 pentru PUZ "Împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe, utilități", amplasat in localitatea Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. FN, identificat cu CF. 110537.

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.

- conform Plansei de Reglementări urbanistice, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

- functiuni: **locuințe individuale și colective mici**

- Se accepta functiuni complementare locuirii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.

- functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras (functiunile comerciale, culturale, administrative, etc). In acest sens se va prezenta plansa aferenta dotarilor la documentatie.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime

- POT max. = max 45%

- CUT max. = 0,9 mpADC/mp pentru P+1 și 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2

- H maxim= conform PUG aprobat cu HCL 238/2015

- Spatii verzi = spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi platate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți

- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 5,00m
- Distanțele față de limitele laterale și limita posterioară: clădirile se vor amplasa retras față de ambele laturi ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară/atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m; distanța față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 m.

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

- Strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilizate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
- Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- h max. se va măsura față de CTN și se va propune h max. cornișă și coamă atât pentru regimul de înălțime P+E, cât și pentru regimul de înălțime P+E+M. Nu poate fi același h max. pentru amândouă reg. de înălțime.

5. Capacitati de transport admise

- pentru zone rezidentiale

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- Aviz Apă-Canal, Aviz Alimentare cu energie electrică, Aviz Gaze naturale, Aviz Soma, Aviz Transgaz, Aviz Consiliul Judetean Sibiu, Aviz Aeronautica, Aviz Protectia Mediului, Aviz Acvapur-Dam SRL, Aviz securitatea la incendiu, Aviz sănătatea populației, Aviz M.A.I. (Poliția rutieră).

7. Propunere de avizare a comisiei C.T. A.T. U.:

- Legea nr. 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- initiatorul P.U.Z. va prezenta documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zona”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.

10. Consultarea populatiei:

-initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie
- sa depuna planșa de reglementari, studiu de circulatie care sa cuprinda planșa cu situatia cadastrala existenta, planșa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acesteia pe site-ul Primariei Orasului Cisnădie.
- planșele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
- se vor specifica numerele de carte funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate
- dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocmirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

Primar,
GHEORGHE HURJĂ



Arhitect șef,
IONELA JULA



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ȘEF
Nr.intrare: 6589/19.03.2024
Nr.iesire: 10085/24.04.2024

PROPUNERE DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM PENTRU DOCUMENTATIA DE
URBANISM

P.V. 3 – 03.04.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL "*IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE
LOCUINTE, UTILITATI*", pe terenul situat in intravilanul localitatii Cisnădie, str. Haralamb
Georgescu, nr. FN, identificat prin C.F. nr. 110537.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020
privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si
consultanta, intrunita in data de 03.04.2024, emite propunerea de avizare initiata de beneficiar
GHERASIM COSTI-ROMULUS, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal
"*IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI*",
str.Haralamb Georgescu, nr. FN, localitatea Cisnădie, elaborat de S.C. AM PROIECT STUDIO
S.R.L., arh. Alexandra Lucia Minea, in baza Avizului de oportunitate nr. 1393/18.01.2024.

Intrunita in sedinta din data de 03.04.2024, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "*IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE
LOCUINTE, UTILITATI* ", str.Haralamb Georgescu, nr. F.N., loc. Cisnădie, elaborat de S.C.
AM PROIECT STUDIO S.R.L.

Prezenta Propunere de avizare se emite **FAVORABIL**

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului S.C. AM PROIECT STUDIO S.R.L., arh.Alexandra Lucia Minea
- Beneficiar GHERASIM COSTI-ROMULUS
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF
Ionela WLA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012

Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr. 21238/24.09.2024

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
" ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI UTILITĂȚI" în
CISNĂDIE, STR. HARALAMB GEORGESCU FN, CF. nr. 110537 beneficiar
GHERASIM COSTI ROMULUS

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 reactualizată, art. 57 și 61 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 2 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, și în conformitate cu HCL nr. 62 din 28.04.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, s-au întrunit următoarele măsuri:

În perioada iunie-iulie 2024, Planul Urbanistic Zonal "ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, STR. HARALAMB GEORGESCU FN, CF. nr. 110537 beneficiar GHERASIM COSTI ROMULUS, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

Informarea și consultarea publicului asupra propunerilor P.U.Z. s-a făcut astfel:

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

În fiecare marți și joi la sediul Primăriei Cisnădie, biroul C.I.C/ Urbanism, între orele 9-12 cetățenii au fost invitați să analizeze propunerea și să transmită observații

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

Au fost trimise 24 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 21.06.2024 - 15.07.2024 cu nr. 10798/07.05.2024 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

Localizarea proprietarilor a fost făcută cu ajutorul planșei depuse de către inițiator și cu verificarea informațiilor și a adreselor la departamentul taxe și impozite.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

Au participat aproximativ 28 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (11943/13.06.2023 perioada 13.07.2023-06.08.2023 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 10798/07.05.2024 perioada 21.06.2024-15.07.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (11943/13.06.2023 perioada iulie- august 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (10798/07.05.2024 perioada iunie-iulie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne pana la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 03.04.2024 cu PV. nr. 3/P.V. – 03.04.2024

- a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABILA a comisiei C.T.A.T.U. nr. 10085/24.04.2024

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- a fost depusă o sesizare din partea vecinilor cu adresa nr. 15909/15.07.2024, prin care solicita 1) largirea strazii cu inca 2 m (de la 8.50 m, la 10.50m) pentru a asigura o buna circulatie auto si pietonaala, 2) interzicerea vehiculelor cu o greutate mai mare de 3,5 tone, 3) asigurarea in capatul strazii o largire a drumului pentru manevre de intoarcere a autoturismelor si 4) preluarea drumului de catre domeniul public al Primariei Cisnădie.

Aceasta sesizare a fost transmisă firmei de proiectare in data de 29.07.2024, iar in data de 30.07.2024 a fost trimis raspunsul acestora, inregistrat cu nr. 17077, prin care s-a raspuns punctual la toate solicitarile. Acest raspuns a fost pus la dispozitia vecinilor prin adresa nr. 17129/30.07.2024.

În urma stabilirii formei finale după completarea/modificarea în cazul emiterii de observații, se va putea trece la avizarea și respectiv aprobarea documentației aflate în curs conform legilor în vigoare.

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul

În urma stabilirii formei finale după completarea/modificarea în cazul emiterii de observații, se va putea trece la avizarea și respectiv aprobarea documentației aflate în curs conform legilor în vigoare.

Arhitect șef,
IONELA IULIA

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUIJ



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

Comisia Tehnică de Amenajare
a Teritoriului și Urbanism
Nr. 25536 din 07.11.2024
Ind. Dos. III-A-4

**PROPUNEREA DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI
URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - "ÎMPREJMUIRE,
DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"**, depus la Consiliul Județean Sibiu cu nr.
22744 din **09.10.2024** – inițiator: GHERASIM COSTI ROMULUS cu domiciliul în Jud. Sibiu, Municipiul
Sibiu, Str. Prof. Victor Lazăr, Nr. 6.

Proiect propus pe terenul situat în intravilanul Orașului Cisnădie, str. Haralamb Georgescu,
F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023, identificat prin C.F. Nr. **110537** Cisnădie
(S = 3.600 mp), proprietar: Gherasim Costi-Romulus.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **225** din **28.03.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **1393**
din **18.01.2024**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **21238** din **24.09.2024** - documente
emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **P.V. 3** din
03.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, constituită la nivelul Consiliului
Județean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuții de expertizare
tehnică și consultanță, întrunită în ședința din data de **31.10.2024** în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016,
art. 26 (1), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și analizând
documentația de urbanism, emite prezenta **Propunere de avizare – FAVORABILĂ**.

Documentația respectă Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al
Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000 și este însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul
de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023 și prin Avizul de Oportunitate nr. 1393 din 18.01.2024. Prin urmare,
aceasta poate fi înaintată pe circuitul legal de avizare în vederea emiterii avizului tehnic în
conformitate cu prevederile art. 22, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea
Teritoriului și Urbanism.

Avizul Arhitectului Șef se va emite pe baza avizelor emise anterior de instituțiile competente
și ținând cont de prezenta Propunere de avizare. Acesta este un aviz tehnic ce nu se supune
deliberării Consiliului Județean.

PREȘEDINTE
Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism
DANIELA CÎMPEAN

Semnat digital de catre:
Daniela Cimpean
Data: 11.11.2024 13:01:20

SECRETAR C.T.A.T.U.
Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism
IULIA-MARIA OLARU

Semnat digital de catre:
Iulia-Maria Olaru
Data: 07.11.2024 16:32:04

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1524 / 2024

Întocmit astăzi, 16/07/2024, privind cererea 59833 din 06/06/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** GHERASIM COSTI-ROMULUS
2. **Executant:** Tavaru Bogdan Gheorghe
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Receptie tehnica a planului topografic Jud. Sibiu, Localitatea Cîsnadie, tarla 2, parcela 101/3, numar cadastral 110537
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan	09.07.2024	inscris sub semnatura privata	Tavaru Bogdan Gheorghe
Anexa 23-	09.07.2024	inscris sub semnatura privata	Tavaru Bogdan Gheorghe
PV Trasare	14.05.2024	inscris sub semnatura privata	Tavaru Bogdan Gheorghe
Plan	06.06.2024	inscris sub semnatura privata	TAVARU BOGDAN
225	28.03.2023	act administrativ	primaria orasului cîsnadie
115	06.06.2024	act administrativ	banca transilvania
ANEXE	06.06.2024	inscris sub semnatura privata	TAVARU BOGDAN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1524 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 59833/06.06.2024, recepție tehnică elaborată în scopul: ÎNTOCMIRE ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITĂȚI generat pentru imobilul CF 110537 UAT Cîsnadie desfășurat pe suprafața de 3600mp, se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

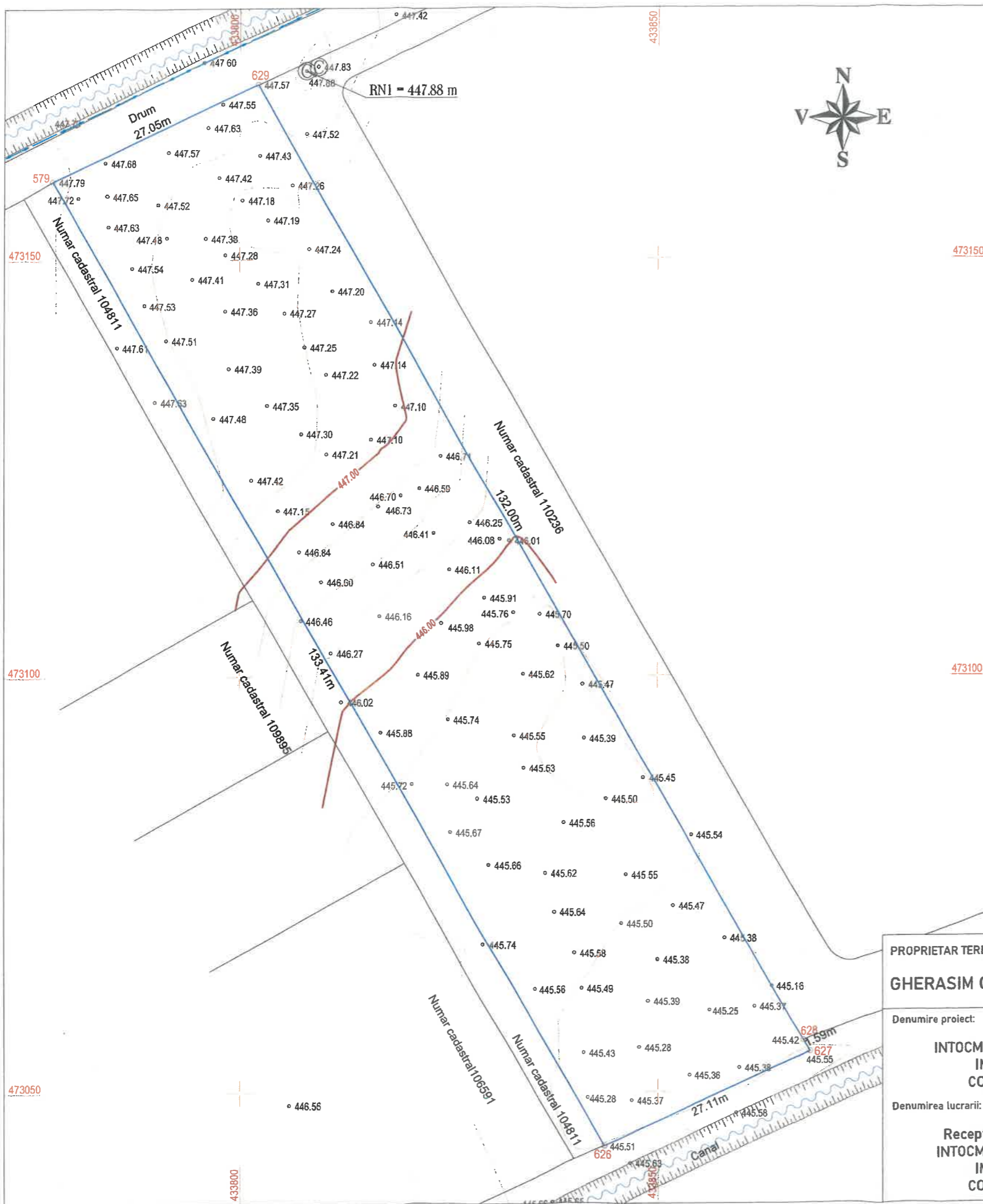
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
110537	Avertizare	Receptia 4575072: Imobilul TR-1129-1 se suprapune cu terenul 110537 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4575072: Imobilul TR-1129-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**







Inspector
MIHAELA MARIANA GEANA

Mihaela-
Mariana
Geana

Digitally signed by
Mihaela-Mariana
Geana
Date: 2024.07.16
12:01:04 +03'00'



LEGENDA

-  Stalp beton LEA
-  Camin de vizitare
-  Suprafata studiata (IE: 110537)
-  Limita de proprietate conf. cadastru
-  LEA - Linie electrica aeriana
-  Canal / sant

INVENTARUL DE COORDONATE AL PUNCTELOR DE CONTUR

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
629	473170.912	433802.107	132.000
628	473056.163	433867.351	1.594
627	473054.802	433868.180	27.113
626	473043.443	433843.561	133.406
579	473159.414	433777.622	27.050
Suprafata imobil = 3600mp			

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal nr. 1524/2024

Mihaela-Mariana Geana

Digitally signed by Mihaela-Mariana Geana
Date: 2024.07.16 11:59:10 +03'00'



PROPRIETAR TEREN / BENEFICIAR :
GHERASIM COSTI-ROMULUS

EXECUTANT STUDIUL TOPOGRAFIC
PFA TAVARU BOGDAN GHEORGHE
Autorizat ANCPI, CATEGORIA A, Autorizatie Serie B, nr. 4068

Denumire proiect:
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI

Denumirea lucrarii:
Receptie tehnica planului topografic in scopul: INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI

Denumire Plansa:
PLAN TOPOGRAFIC
intocmit conform Certificatului de urbanism nr. 225/28.03.2023 emis de Primaria Orasului Cisnadia

Identificare zona studiata
UAT Cisnadia, tarla 2, parcela 101/3, numar cadastral 110537 Jud. Sibiu
Suprafata studiata = 3600 mp

Pagina	Faza	Scara	Nr. desen	Data
1/1	DTAC	1:500	DTAC_01	iunie 2024

Nr. 421 / 05.06.2024

CATRE,

GHERASIM COSTI-ROMULUS

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023, emis de catre Primaria Orasului Cisnadie, pentru imobilul situat in Judetul: Sibiu, Oarasul: Cisnadie, Sat: -, Strada: Haralamb Georgescu, Nr. FN, Bloc: -, Sc:-, in scopul:

"IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI "

va comunicam prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata, aveti obligatia de a anunta / notifica RCS & RDS spre analiza si verificare.

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

- SECRETARIAT SIBIU - Tel. 0369400444/ Email: secretariat.sibiu@digiro.ro
- MIREL VIERU -Tel. 0770069952 / Email: mirel.vieru@digiro.ro

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele RCS & RDS din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti, exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.



S.C. ACVAPUR-DAM S.R.L.

Sediu: str. Irina Rosetti, nr.6, ap.1, Cismădie, 550300, RO Tel: 0787 544 522; 0740 892 535 E-mail: acvapurdam@gmail.com
Atribut Fiscal: RO30240560 Nr. Reg. Com.: J32/473/2012 Capital social: 4000 lei

**ACORD DE PRINCIPIU DE BRANȘARE/RACORDARE
NR. 120 DIN DATA DE 20.05.2024**

Societatea comercială ACVAPUR-DAM S.R.L, cu sediul în oras Cismădie, str. Irina Rosetti, nr.6, scara A, ap.1, județul Sibiu, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J32/473/2012, Cod Unic de Înregistrare RO30240560, reprezentată legal de dl. BURPRICH-DAMIAN NICOLAE, în calitate de asociat și administrator al societății ce **exploatează și întreține stația de epurare SBR Tip AQUAmax® PROFESSIONAL XLAM stație ce deservește Cartierul Arhitecților, zona Ciresica, DJ106C, Cismădie, județul Sibiu;**

Referitor la solicitarea dumneavoastră privind emiterea acordului de principiu de branșare/racordare pentru proiectul:

IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI

prin prezenta, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse:

Suntem de acord cu furnizarea serviciului de alimentare cu apă din conducta de ϕ 200 DJ106C, și respectiv cu preluarea în rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere provenite de la imobilul situat în Cismădie, str. Haralamb Georgescu, fn, județul Sibiu, înscris în C.F. nr. 110537 a localității Cismădie, numar topografic parcelă 110537, în suprafață utilă de 3600 mp., proprietatea domnului GHERASIM COSTI-ROMULUS, CNP 1550830323928, legitimat cu CI, seria SB, număr 816445, eliberat de SPCLEP Sibiu, la data de 20.09.2017, domiciliat în mun. Sibiu, str. Prof. Victor Lazar, nr.6, județul Sibiu.

Acordul se eliberează spre a-i servi solicitantului la Primăria Orașului Cismădie, Agenția de Protecție a Mediului Sibiu, A.N. Apele Române-S.G.A. Sibiu, la EOn Gaz România SA, Electrica SA și în fața oricăror alte instituții și persoane juridice cu atribuții în întocmirea P.U.Z.-P.U.D. și eliberarea de autorizații de construire pentru acest imobil.

Eliberarea acordului de branșare/racordare se face cu respectarea următoarelor specificații:

1. La momentul eliberării acordului se va încheia contract de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare menajeră cu operatorul SC ACVAPUR-DAM SRL;
2. Execuția lucrărilor de branșare/racordare se va face în baza unei cereri ferme de branșare/racordare din partea beneficiarului și doar în prezența unui delegat al operatorului Acvapur-Dam.
3. Specificații tehnice: căminele trebuie să fie amplasate cât mai aproape de gardul proprietății și să fie executate din cărămidă sau beton, cu capac de vizitare de minim 0,7m x 0,7m. Dimensiunile interioare ale căminului trebuie să fie de minimum 1m x 1m, la adâncimea racordului și să fie prevăzut cu piesă de curățire, sită de protecție și să asigure condiții de igienă și protecție sanitară.

S-a eliberat prezentul acord în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 225 eliberat de Primaria Orașului Cismădie la data de 28.03.2023.

Pentru eliberarea prezentului acord s-a achitat suma de 200,00 lei conform ff nr. 253502/20.05.2024.

SC ACVAPUR-DAM SRL

Administrator
BURPRICH-DAMIAN NICOLAE



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„CPT. DUMITRU CROITORU” AL JUDEȚULUI SIBIU

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1041/24/SU-SB din 31.05.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056225 din 08.05.2024, adresată de către Gherasim Costi Romulus, cu domiciliu în mun. Sibiu, str. Prof. Victor Lazăr, nr. 6, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

**„ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE,
CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI”**

dispusă în Județul Sibiu, oraș Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. FN, CF 110537

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Cpt. Dumitru Croitoru” AL JUDEȚULUI SIBIU

Locotenent Colonel

Lucian TREFĂȘ





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU
Sibiu, str. Gh. Barițiu, nr. 3 ; cod 550178 ; Tel.: 0269 - 210071 / 211566
Fax : 0269 - 217092

e-mail : secretariat@dps Sibiu.ro ; website : www.dps Sibiu.ro
*Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul(UE)
679/2016 înregistrat sub nr. 38232 la ANSP DCP*

NOTIFICARE

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

Nr. 411/07.06.2024

La solicitarea adresată de domnul **GHERASIM COSTI-ROMULUS**, cu domiciliul în **Mun. Sibiu, Str. Prof. Victor Lazăr, Nr. 6, Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB – 7468 din data de 24.05.2024, pentru proiectul:

"PUZ - ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"

din: **Oraș Cisnădie, Str. Haralamb Georgescu, Nr. FN, CF 110537,**

Jud. Sibiu,

pe baza referatului de evaluare nr. 7468/06.06.2024, întocmit de dr. Ghișea Priester Lavinia, **vă comunicăm că pentru conformarea proiectului cu normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, se vor respecta minim următoarele cerințe:**

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure: protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
2. Racordarea construcțiilor propuse la sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 2);
3. Racordarea la sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 2);

4. Amenajarea platformelor destinate depozitarii recipientilor de colectare selectivă a deșeurilor menajere la o distanță de minim 10 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei fante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 4);
5. Amenajarea spațiilor pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zonă, la distanță de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 4);
6. Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
7. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 3);
8. La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare (demisol, parter înalt, mezanin) se pot amplasa/ amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de îngrijiri la domiciliu, cabinet de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare cu excepția unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sanitate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. care se amplasează numai în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității);

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ec. Cojocaru Nicolae Horațiu**



COSTI ROMULUS GHERASIM
Strada Prof. Victor Lazar, număr 6
Localitate Sibiu, județ Sibiu

ĂVIZ DE PRINCIPIU
384246591/23.05.2024

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm avizul de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea "INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI ", din localitatea Cisnădie, strada Haralamb Georgescu, nr. CF 110537, județ Sibiu

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Dăncilă Daniel Ilie
Emitent Avize si Acorduri



**DANIEL
ILIE
DANCILA** | Digitally signed by
DANIEL ILIE
DANCILA
Date: 2024.05.23
15:58:43 +03'00'

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea
Echipa Acces la Rețea Sibiu
www.delgaz-grid.ro

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE2705V27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON



SOMA S.R.L.

CUI: RO946778 Nr. ord. Reg. Com.: J32/2368/2023

Sediul social: Str. Pajiștei, Nr. 39A, Oraș Cișnădie, Jud. Sibiu, România

Pct. lucru: Str. Șelimbărului, Nr. 90, Oraș Cișnădie, Jud. Sibiu, România

Tel: 0269.562.056 Tel. dispecerat: 0269.988

E-mail: office@somasibiu.ro Web: www.somasibiu.ro

Către:	DI.GHERASIM COSTI- ROMULUS cu domiciliul în jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Prof. Victor Lazăr, nr. 6, CNP 1550830323928, SB/816445	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 4847 din 25.05.2024
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cișnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospeciilor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospeciilor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospeciei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cișnădie, cod poștal 555300, str. Haralamb Georgescu, nr. fn, sau înscris în CF nr. 110537 nr. topografic/ nr.cadastral 110537;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cișnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe.

Director,
Ing. RUSU IONUȚ



Am primit un exemplar

Întocmit,
Ec. Claudia Robu

Datele cu caracter personal aflate în prezentul aviz, vor fi prelucrate conform Regulamentului GDPR nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora, respectiv strict pentru emiterea prezentului aviz de salubritate.

714.



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu
str. Uzinei, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14528309

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J32/214/2002

www.distributie-energie.ro

Către **COSTI-ROMULUS GHERASIM,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7020240504164 / 28.05.2024 pentru obiectivul: **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU IMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINTE, UTILITATI**

de la **adresa: CISNADIE, sat -, strada HARALAMB GEORGESCU, nr. 110537, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral 110537, județul Sibiu.**

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240504164 / 25.06.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune Trifazat**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 28.03.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **u05** și a Certificatului de urbanism nr. **225 / 28.03.2023**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zonă traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu
str. Uzinei, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14528309

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J32/214/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Fata de LES 0,4kV se va efectua sapatura manuala si se vor respecta conditiile de coexistenta din NTE 007/08/00 si norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aprobata prin Ord. ANRE nr.239/2019. In cazul avarierii instalatiilor veti suporta contravaloarea energiei nelivrate consumatorilor si valoarea lucrarilor de restabilire a functionarii lor

Director Sucursala SIBIU
Rădu NANU

Radu Nanu

Digitally signed by Radu
Nanu
Date: 2024.06.30
22:47:13 +03'00'

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-
Elena
Dragosin

Semnăt digital de
Monica-Elena
Dragosin
Data: 2024.06.26
22:34:22 +03:00

Intocmit
Dorel Falamas



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 11735/08.07.2024

Referitor dosar 9776/3520/03.06.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. SB 77 din 08.07.2024

Ca urmare a notificării adresate de GHERASIM COSTI ROMULUS cu domiciliul în municipiul Sibiu str. Profesor Victor Lazăr, nr. 6, jud. Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal - Împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe, utilități -, propus a se implementa în localitatea Cisnădie, intravilan, str. Haralamb Georgescu, CF 110537, nr. top 110537, jud. Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 9776/03.06.2024 și a completărilor ulterioare, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu:

- ca urmare a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 26.06.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal - Lotizare - Împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe, utilități - titular GHERASIM COSTI ROMULUS, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Cisnădie. Terenul care a generat PUZ-ul este în proprietatea titularului și are o suprafață de 3.600 mp. Conform certificatului de urbanism emis de Primăria Orașului Cisnădie, folosința actuală: arabil și destinația- L2 subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Amplasamentul se situează în vecinătatea terenurilor cu locuințe individuale, înșiruite, în regim cuplat și colective de mici dimensiuni.



Accesul în zona studiată se face în prezent din strada Haralamb Georgescu, prin alei și platforme carosabile și pietonale. Se propune sistematizarea străzii Haralamb Georgescu, precum și cele două străzi de la sud și est de teren, prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 336 mp.

Prin PUZ se propune dezmembrarea terenului în 10 loturi, împrejmuirea și construirea a 5 imobile, o locuință cu regim cuplat cu funcțiuni complementare locuirii, a câte 2 unități locative, cu un regim de înălțime P+E+M și 4 locuințe în regim cuplat a câte 8 unități locative, cu un regim de înălțime P+E.

Se vor asigura 2 locuri de parcare /unitate locativă, în cadrul incintei parcelei.

Bilanțul teritorial:

Zonificare funcțională	Suprafața (mp)	Procent (%)
Suprafața totală teren din acte	3.600	
Suprafața cedată domeniului public	336	
Suprafața totală teren după cedare	3.264	100
Teren maxim pentru construcții	1.469	45
Circulații auto și pietonale	1.142	35
Zona verde minimă	625	20

Pentru bilanțul zonei studiate, valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare se prezintă astfel:

Indice	Propus
POT _{maxim admis}	35,0 %
CUT _{maxim admis}	1,9

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare se va face prin extinderea la rețelele stradale existente, în baza acordului de principiu de branșare/racordare nr. 120 din 20.05.2024, emis de ACVAPUR -DAM SRL.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis Avizul de Oportunitate pentru întocmire PUZ, nr. 1393/18.01.2024 emis de către Primăria Orașului Cisnădie;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

- planul propus creează cadrul pentru construirea de locuințe în regim cuplat cu regim mic de înălțime în zonă;

Principalele direcții ale evoluției zonei sunt:

- realizarea unei arhitecturi și amenajări ambientale corespunzătoare;

- dezvoltarea echipării tehnico - edilitare în zonă;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: efecte reversibile temporar pe perioada de execuție a lucrărilor;

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Pentru plan a fost emisă Notificare - Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 411/07.06.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: local la nivelul amplasamentului;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv;
- nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu se află în sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;

Obligațiile titularului:

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se vor solicita și obține toate avizele menționate în Certificatul de Urbanism emis de către Primăria orașului Cisnădie;
- respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea Notificării - Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 411/07.06.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații Tribuna, 23.05.2024 și 27.05.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (publicație ziar Tribuna din data de 28.06.2024 și pe site - ul A.P.M Sibiu 26.06.2024)

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, fiecare exemplar având un număr de 3 (trei) pagini, semnate și ștampilate.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU

ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda Maria FLORIAN



ÎNTOCMIT,
consilier Mihaela RADU

18575/02.08.2024

GHERASIM COSTI-ROMULUS

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre **1. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL SIBIU**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,
Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația "PUZ - construire locuințe", pe terenul situat în localitatea Cisnădie, strada Haralamb Georgescu, NC 110537, CF 110537, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 3327,80 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 3579,10 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 447,30 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°45'17,67" latitudine N; 24°08'50,90" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 225 din 28.03.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 459,30 m (447,30 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
13. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Internațional Sibiu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional Sibiu.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

Nr. 73534/2039/04.09.2024

Către

Gherasim Costi - Romulus,
Str. Prof. Victor Lazăr, nr. 6, Sibiu, jud. Sibiu,

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș cu nr. 71942/29.08.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

PUZ - Împrejmuire, dezmembrare, construire locuințe, utilități, în orașul Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. FN, CF/NC nr. 110537, jud. Sibiu

vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

Condiții tehnice:

În zona terenului în discuție la distanțele precizate de **cca. 166m** respectiv **cca. 183m** față de limita terenului se află amplasată conducta de transport gaze **DN 300 Siviu - Cisnădie - Tălmaciu**, conform plan de situație anexat la documentație, vizat de Sector Sibiu.

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr.171bis din 10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime pe orizontală între axul conductei de transport gaze și obiective, astfel:

- **20m** - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care se va desfășura o activitate ce implică personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

- **200m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr.611/29.08.2003, prin întocmirea de documentații tehnice care să cuprindă: cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism în copie, copia documentului reprezentând plata taxei de avizare, plan de situație 1:500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente, planuri de încadrare în zonă la scara 1:25.000 respectiv 1:5.000. Planurile se vor viza de către Exploatarea Teritorială Mediaș - Sector Sibiu, str. Rusciorului, nr. 38, tel.0269-222 879, iar documentația va fi analizată și avizată de SNTGN "TRANSGAZ" SA Mediaș.

Constructorul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea legislației în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, prevenirea și stingerea incendiilor precum și apărarea împotriva incendiilor.

Condiții generale:

- În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

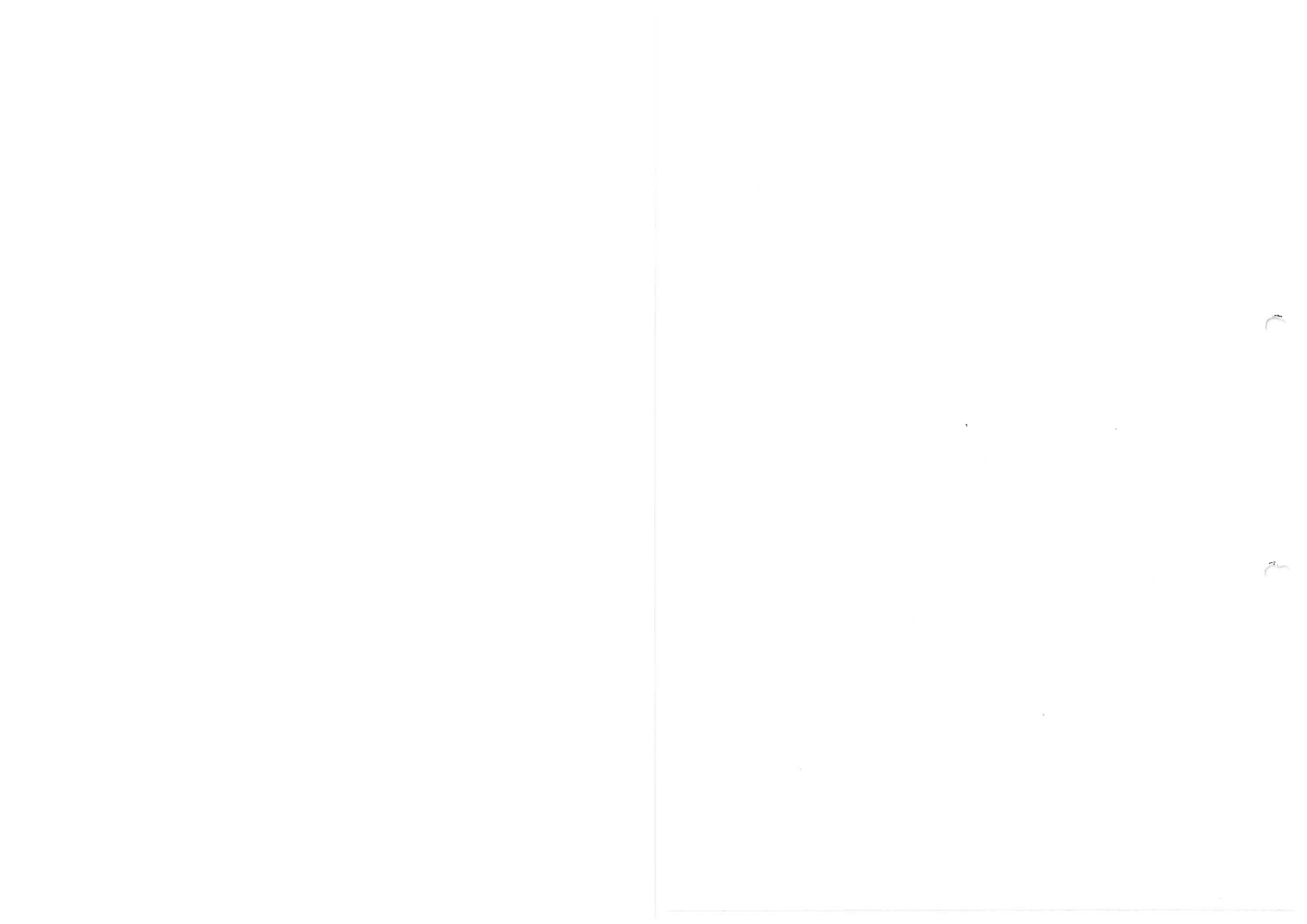
- Prezentul aviz (emis în baza C.U. nr. 225 din 28.03.2023, eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, județul Sibiu) este valabil 12 luni de la data emiterii.

Notă: Conform avizului Transgaz SA Nr. 5945/472/29.06.2011, referitor la "Reactualizare PATJ Sibiu" - beneficar PATJ Sibiu, accesul peste conductele de gaze în zonele de intersecție cu diverse categorii de drumuri, se va face strict după o protejare a acestora în tub metalic (conform Normelor tehnice menționate

mai sus și STAS 9312-87), sau, după caz, cu dale din beton armat, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiarul avizului (conform art. 190, lit. a, din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION





C.U.I. 38668873
O.R.C. J32/11/09.01.2018
TEL. 0752/080750
Email: matcongeocad@gmail.com

STUDIU GEOTEHNIC

Privind condițiile de fundare
pe amplasamentul situat în intravilan loc. Cisnădie,
str. Haralamb Georgescu, nr. FN, jud. Sibiu

pentru

**“ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU
ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE,
UTILITĂȚI”**

C.F. nr 110537 Cisnădie

FAZA: P.U.Z.

Beneficiar: **GHERASIM COSTI-ROMULUS**

Inginer geolog: **MATEIU Adrian-Ioan**



FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: Studiu geotehnic pentru P.U.Z.: **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI”** .

– imobil înscris în C.F. nr. 110537 Cisnădie

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: GHERASIM COSTI-ROMULUS

DATĂ ELABORARE: IUNIE 2024

AMPLASAMENT: Loc. Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. FN, jud. Sibiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: MATCON GEOCAD S.R.L.



CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	4
I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament	4
I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică.....	4
II. DATE DE INTERES GENERAL.....	5
II.1 Date geologice generale	5
II.2 Repere climatice și hidrologice	6
II.3 Adâncimea de îngheț.....	7
II.4 Zonalitate seismică	7
II.5 Istoricul antecedentelor terenului.....	9
II.6 Vecinătăți.	9
II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc.....	9
III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN	10
III.1 Metodologia de lucru	10
III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea.....	10
III.3 Analiză preliminară	11
III.4 Prospekțiune geotehnică prin foraje.....	11
III.5 Nivel hidrostatic.....	12
IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ	12
IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică	12
IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare	13
IV.3 Stabilitatea generală și locală.....	13
V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	14
V.1 Concluzii	14
V.2 Recomandări.....	14
V.3 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	16
V.4 PLAN DE SITUAȚIE.....	17
V.5 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1	18
V.6 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2.....	19
V.7 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F3.....	20

I. INTRODUCERE

I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

Prezentul studiu geotehnic se întocmește conform NP 074/2022, la cererea proiectantului, pentru documentație faza P.U.Z.. În acest sens vor fi evaluate condițiile geotehnice pentru calculul terenului de fundare și dimensionarea fundațiilor. Studiul geotehnic se execută pentru proiect în fază unică SG-U, conform temei primite de la proiectant.

Denumire obiectiv: Elaborare proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de “ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI”.

Adresă amplasament: Amplasamentul este situat în intravilanul loc. Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. FN, județul Sibiu.

I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

Obiectivul vizat este elaborarea proiectului pentru P.U.Z. în scopul de “ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI”, care se încadrează în categoria de importanță C (normală - conform H.G. 766/21 noiembrie 1997 publicat în MO nr. 352 din 10 decembrie 1997 “Hotărâre pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții” Anexa 3. În vederea definirii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,20g	2
TOTAL		9
Categoria geotehnică		1

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1. Încadrarea s-a făcut conform “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2022.

II. DATE DE INTERES GENERAL

II.1 Date geologice generale

Formațiunile geologice din zona Cisnădie-Sibiu sunt reprezentate în principal prin subdiviziunile perioadelor Paleogen, Neogen, și Cuaternar aparținătoare erei Terțiare.

Depozitele terțiare ale Depresiunii Transilvaniei, care constituie umplutura bazinului, sunt reprezentate în principal prin roci neconsolidate răspândite pe arii largi în zona Sibiu - Avrig – Făgăraș și indică sedimentarea progresivă de la faciesul de mare adâncă la cel lacustru.

Neogenul este prezent în regiune prin miocen (badenian, sarmațian) și prin pliocen (pontian, dacian).

Badenianul este reprezentat prin faciesul marnelor cu globigerine și subordonat, în zona Tălmăciu, printr-un facies recifal constituit din conglomerate poligene, pietrișuri cuarțitice, tufuri dacitice (faciesul tufului de Dej), marne (marne cu Spiralis) și marnocalcare. Tufurile dacitice încadrează la partea inferioară și superioară conglomeratele de Tălmăciu.

Sarmațianul este caracterizat prin depozite detritice, slab fosilifere, care nu prezintă o diferențiere clară, caracteristic fiind faciesul flișoid reprezentat prin gresii cu mecanogliffe (forme pozitive pe fața inferioară a stratelor, rezultate în urma acțiunii mecanice a curenților). În zona Sibiu-Avrig-Făgăraș sarmațianul este constituit din pietrișuri, nisipuri micacee, gresii micacee, microconglomerate, conglomerate, concrețiuni grezoase.

Pontianul se dezvoltă în partea sudică a bazinului Transilvaniei până în dreptul Noului Român după care se retrage spre Cornățel, Săcădate și Nucet și este alcătuit din pietrișuri, nisipuri micacee, concrețiuni grezoase, microconglomerate și argile mărnose. Din cauza aspectelor litologice comune cu a etajelor inferioare și a lipsei de fosile, separarea pontianului s-a făcut în unele cazuri ținându-se seama de aspectul morfologic al depozitelor.

Dacianul ca urmare a retragerii apelor și a instalării fazei de sedimentare continentală este prezent pe arii restrânse prin nisipuri, pietrișuri, argile nisipoase, argile cenușii-negrice și argile roșii caramizii.

Cuaternarul este reprezentat de etajele continentale ale Pleistocenului și Holocenului.

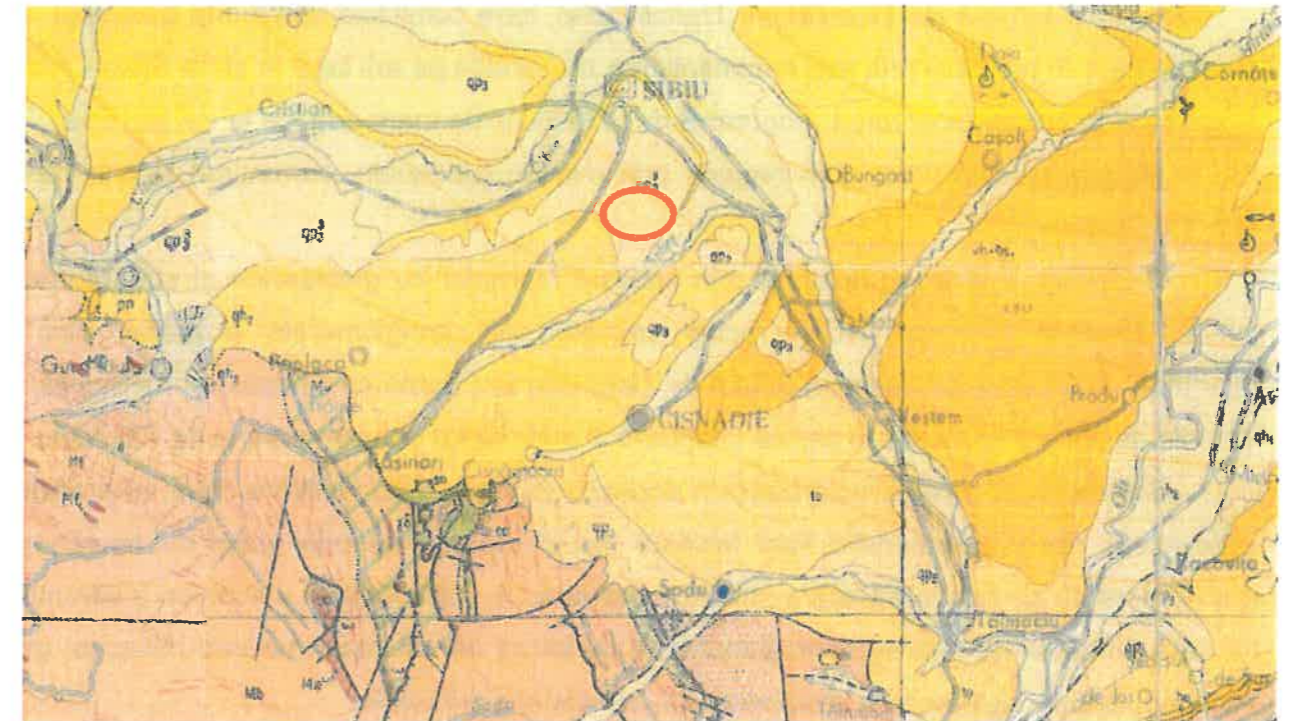
Pleistocenul cuprinde depozite proluviale constituite din pietrișuri, nisipuri și bolovănișuri formate ca urmare a regimului continental instalat după retragerea mării sarmatice. Datorită diferenței de altitudine dintre munții ce bordau bazinul de sedimentare și aceasta, pe versanții munților se formează numeroase conuri de dejecție și depozite morenice care se constituie în terasele medii și superioare ale râurilor actuale și afluenților acestora.

Holocenul este caracterizat de continuarea sedimentării de tip continental cu accente proluviale, deluviale și aluviale. Depozitele formate reprezintă terasele inferioare ale râurilor

actuale și al afluenților acestora și sunt constituite din nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri acoperite de un strat aluvial de argilă gălbuie.

Din punct de vedere mineralogic și petrografic, depozitele de nisip și pietriș sunt alcătuite din elemente de șisturi sericito-cloritoase, cuarțite și amfibolite.

Figura 1: Harta geologică a regiunii studiate. Scara 1:50.000



LEGENDA:

Qn2	pietrișuri și nisipuri, cuaternar-holocen superior
to	breci, conglomerate, nisipuri, mame, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
Qp3	blocuri, pietrișuri, argile nisipoase, cuaternar-pleistocen superior
pn	nisipuri, argile marnoase, pietrișuri, neogen-pliocen-pannonian
Qp3	- depozite proluviale, pietrișuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
vh-bs1	-calcare, gresii, nisipuri, pietrișuri-bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
	depozite proluviale

II.2 Repere climatice și hidrologice

Clima. Având în vedere relieful și poziția geografică, zona orașului Cisnădie se caracterizează printr-o temperatură medie anuală de 8°C, media lunii iulie fiind de 19,4°C, iar cea a lunii ianuarie de - 4,2°C, temperaturi specifice unui climat temperat-continental. În depresiune se înregistrează și frecvente inversiuni termice puse în evidență de observațiile de la stațiile meteorologice Sibiu și Păltiniș. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 600-

700 mm. Localitatea Cisnădie se încadrează în zone de climat submontan cu temperaturi moderate de tip climatic II.

Următoarele aspecte de ordin climatic trebuie cunoscute atunci când se proiectează o construcție:

- **Ploi maxime:** conform STAS/940-73 Ploi maxime se încadrează în „zona 18”.
- **Încărcări date de zăpadă:** în conformitate cu „Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în „zona 1.5” a valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol s_k (interval de recurență IMR = 50 ani).
- **Încărcări date de vânt:** valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu, q_b în kPa, având IMR = 50 de ani, este de 0.5, conform „Codului de proiectare,

Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012.

- **Temperatura medie anuală:** ~8°C.
- **Precipitații:** ~600-700 mm/an.

II.3 Adâncimea de îngheț.

Conform STAS 6054/77 aceasta este 80-90 cm.

II.4 Zonalitate seismică

Valoarea de vârf a accelerației terenului, pentru proiectare este $a_g = 0.20$ g (Fig. 2) și valoarea perioadei de colț, $T_c = 0.7$ sec (cod P100/1-2013) (Fig. 3). Unde a_g reprezintă accelerația terenului pentru proiectare pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani în zona studiată iar T_c reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde.

Figura 2: Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare A_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

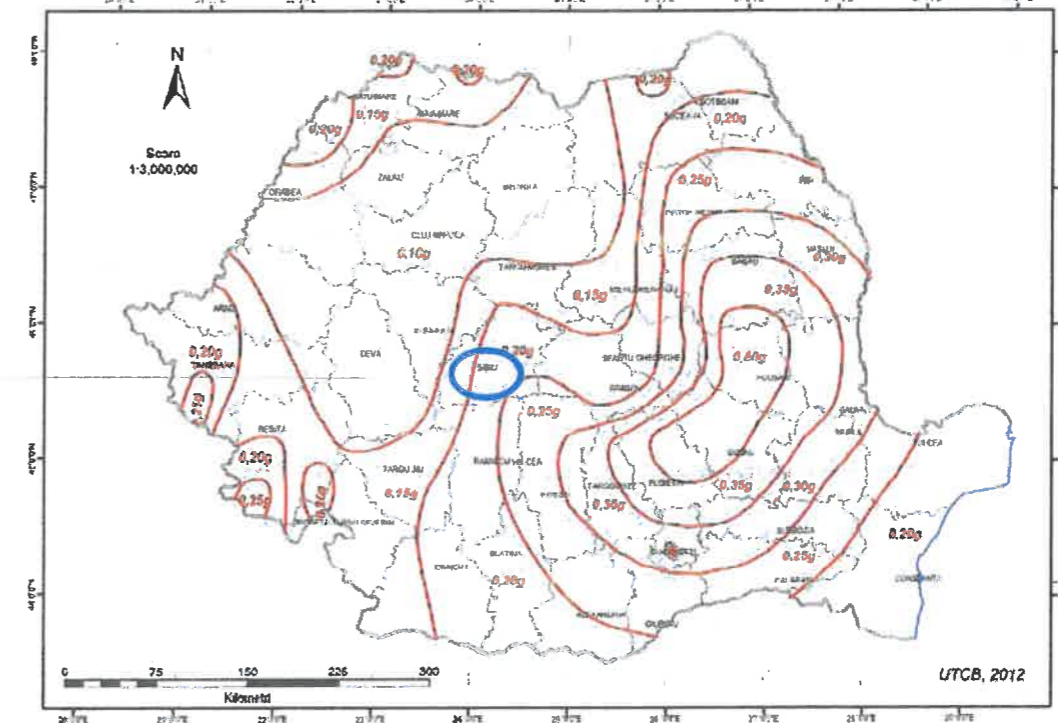
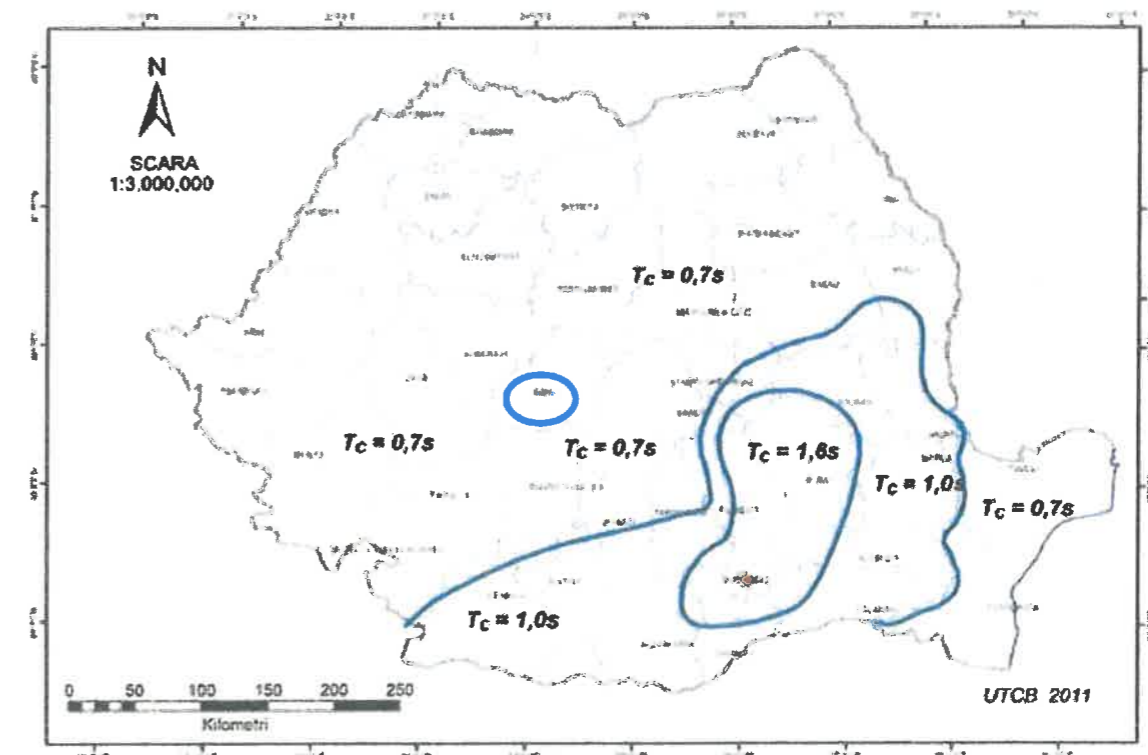


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.



II.5 Istoricul antecedentelor terenului.

Nu se cunosc probleme semnificative ale acestuia.

II.6 Vecinătăți.

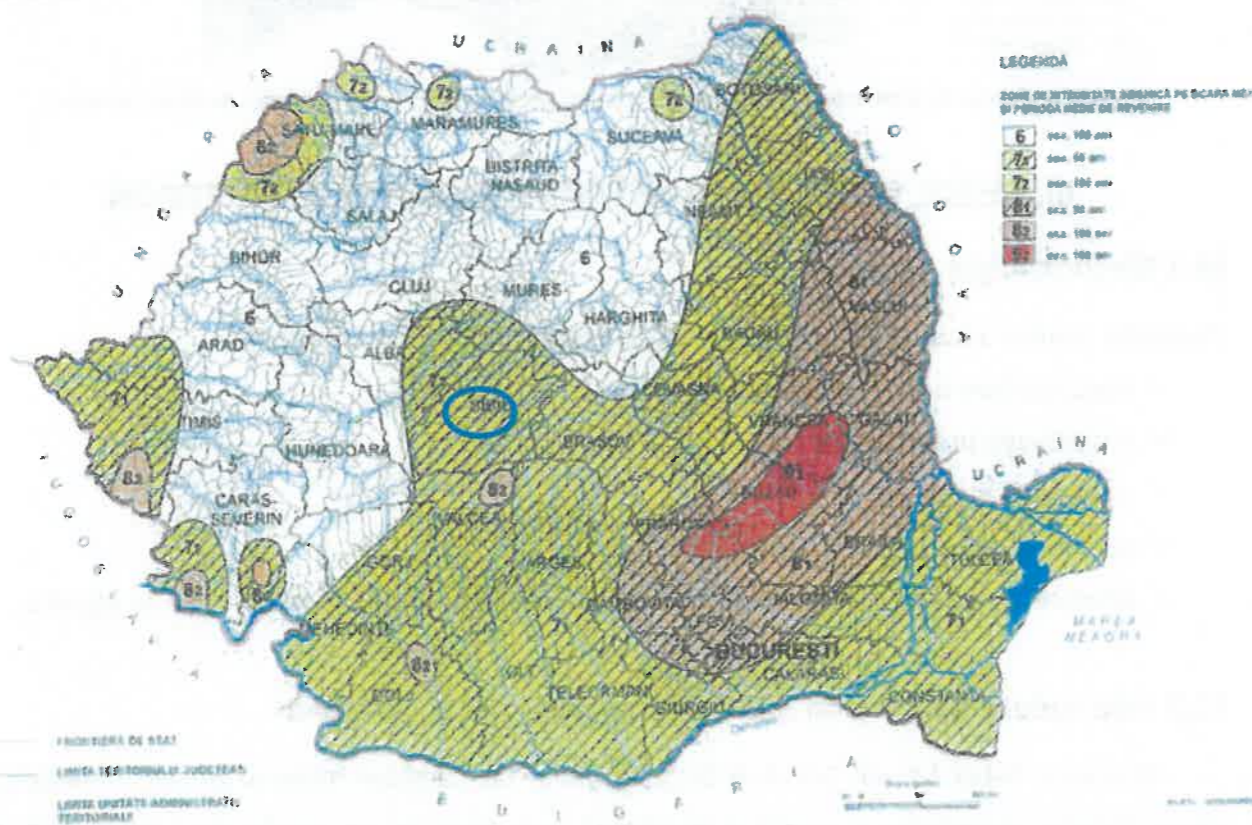
În vecinătatea amplasamentului sunt construcții civile cu două niveluri care nu vor fi afectate de executarea lucrărilor pentru prezenta construcție..

II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc

Conform prevederilor legii 575/2001 (Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în M.O. nr 726/2001) pentru amplasamentul situat în orașul Cisnădie, se știu următoarele:

- **Cutremurele de pământ** - în conformitate cu anexa nr. 1, orașul Cisnădie, se încadrează în zona cu intensitatea seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani (conf. SR 11100/1-92) (Fig. 4).

Figura 4: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Cutremure de pământ.



❖ **Inundații** - Amplasamentul studiat nu se află în zonă cu risc la inundații, acesta fiind la o distanță de peste 700 m față de cel mai apropiat curs de apă (Pârâul Seviș), și la o cotă mai înaltă.

❖ **Alunecări de teren** - În conformitate cu anexa nr. 6, orașul Cisnădie, se încadrează în zona cu potențial mediu de alunecare (Fig. 5). Zona studiată nu prezintă risc la alunecări.

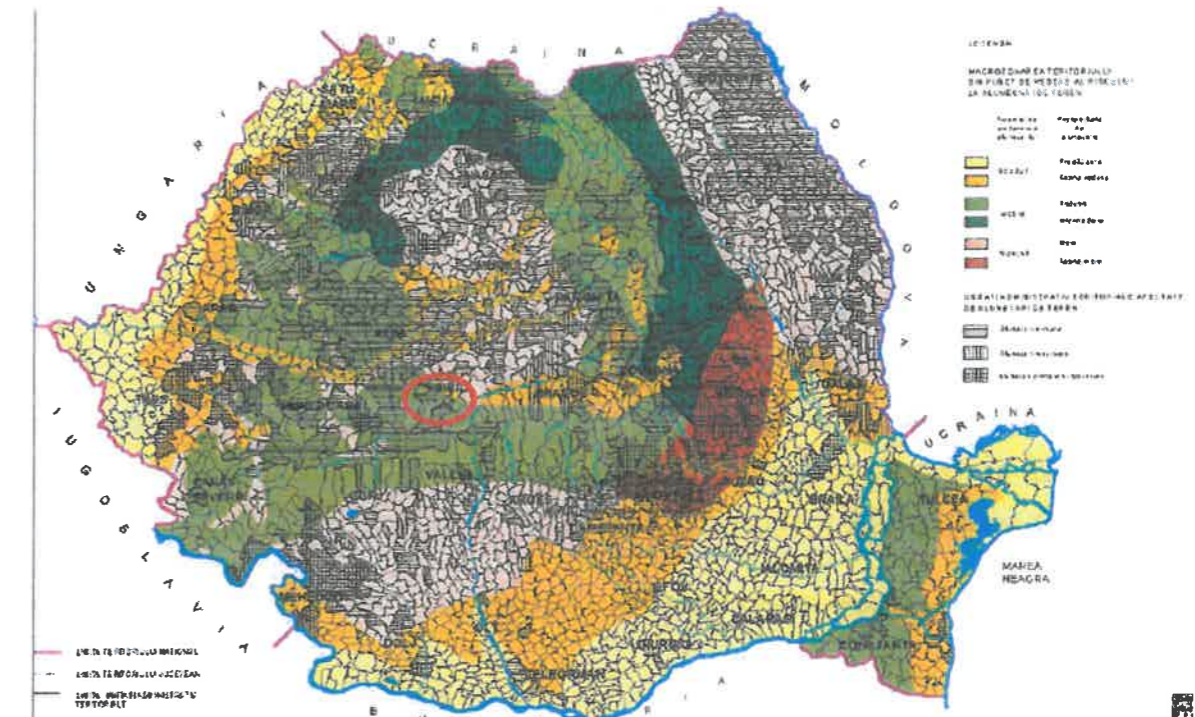


Figura 5: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Alunecări de teren, anexa 6.

III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN

III.1 Metodologia de lucru

Prezenta lucrare a fost realizată în mai multe etape, după cum urmează:

- ✓ documentare asupra amplasamentului;
- ✓ investigație preliminară;
- ✓ realizarea forajelor;
- ✓ stabilirea nivelului hidrostatic;
- ✓ interpretarea rezultatelor și elaborarea studiului geotehnic după normele în vigoare.

III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea

Conform Tabel I.1 din NP 074-2022 (Cerințe cu caracter minimal privind interdistanța dintre forajele geotehnice și numărul acestora), s-au efectuat un număr de 3 **Foraje F1, F2, F3** în data de 12.06.2024.

Studiul geotehnic a fost elaborat în intervalul 12.06.2024 - 15.06.2024.

III.3 Analiză preliminară

În amplasament au fost executate 3 foraje geotehnice cu adâncimea de 6.00 m. Cota forajelor este raportată la cota terenului existent în amplasament la data executării. Proiectantul va corela cotele terenului existent la data execuției studiului geotehnic cu cotele proiectate. Amplasarea lucrărilor de prospectare geotehnică (localizarea în plan și numerotarea forajelor) este prezentată în Planșa nr. 2 – Plan de situație.

III.4 Prospekțiune geotehnică prin foraje

La cererea proiectantului, lucrările de cercetare geotehnică ale terenurilor din amplasament au constat în executarea a 3 foraje pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor ce alcătuiesc terenul de fundare.

Stratificația terenului:

Forajul 1:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.40 m --> Sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare neagră;
- ❖ 0.40 m – 1.70 m --> Argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării;
- ❖ 1.70 m – 2.60 m --> Nisip și pietriș argilos îndesat, tare.
- ❖ 2.60 m – 6.00 m --> Argilă gălbuie consistentă activă din punct de vedere al contracției-umflării.

Forajul 2:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.30 m --> Sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare neagră;
- ❖ 0.40 m – 1.70 m --> Argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării;
- ❖ 1.70 m – 2.60 m --> Nisip și pietriș argilos îndesat, tare.
- ❖ 2.60 m – 6.00 m --> Argilă gălbuie consistentă activă din punct de vedere al contracției-umflării.

Forajul 3:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.30 m --> Sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare neagră;
- ❖ 0.40 m – 1.70 m --> Argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării;
- ❖ 1.70 m – 2.60 m --> Nisip și pietriș argilos îndesat, tare.

❖ 2.60 m – 6.00 m --> Argilă gălbuie consistentă activă din punct de vedere al contracției-umflării.

❖

III.5 Nivel hidrostatic

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 3,00-4,00 m, dar pot apărea infiltrații în funcție de precipitații și la niveluri de 2 - 2,2 m datorită canalului aflat în zonă chiar la limita de proprietate.

Stratul de argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării are o textură laminară și sistoasă, structura fiind granulară fină.

Stratificația este uniformă puțin înclinată. Apele provenite din precipitații, în lipsa unor sanțuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argilă gălbuie consistentă devenind impermeabil la adâncimea de 2,20 m.

IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ

IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică

Stratul de argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării, tare a fost încadrat la un teren bun de fundare (Tabel A.1- NP 074/2022) cu punctaj specific egal cu 2.

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj până la adâncimea de 3,00-4,00 m, în consecință punctajul specific va fi 1.

Importanța construcției este încadrată în categoria "C" de importanță normală și având un punctaj specific 2.

Vecinătățile construcției nu prezintă niciun risc prin execuția noi construcții, deci punctajul specific va fi 1.

Accelerația terenului este $a_g = 0.20 g$ și în consecință punctajul specific va fi 2.

Punctajul final privind încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică (Tabel A.5 - NP 074/2022), este 9, deci rezultă categoria geotehnică 1, fără risc geotehnic.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3

Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,20g	2
TOTAL		9
Categoria geotehnică		1

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1. Încadrarea s-a făcut conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074/2022.

IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare

Valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul conform NP 112/2014, Tabelul D.4 : $P_{conv} = 270 \text{ kPa}$.

P_{conv} s-a calculat conform NP 112/2014 și este valabil pentru adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D = 2.0 \text{ m}$ și fundații având lățimea tălpii $B = 1.0 \text{ m}$.

Pentru alte lățimi ale tălpii fundației sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională (P_{conv}) se calculează cu relația:

$$p_{conv} = \dot{p}_{conv} + CB + CD \quad \text{kPa}$$

unde:

\dot{p}_{conv} – valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren.

CB – coeficient de corecție pentru lățimea tălpii fundației (kPa);

CD – coeficient de corecție pentru adâncimea fundației (kPa);

Având în vedere stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor, se recomandă următoarele:

❖ Stratul bun de fundare poate fi: argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării.

❖ Adâncimea minimă de fundare: $D = -1,30 \text{ m}$. față de c.t.n., adâncime ce asigură protejarea pământului de sub talpa fundației împotriva variației sezoniere a umidității.

IV.3 Stabilitatea generală și locală

Nu au fost observate probleme de stabilitate în această zonă, terenul fiind lipsit de gropi de împrumut sau accidente structurale, amplasamentul este localizat pe o suprafață aproximativ orizontală.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

V.1 Concluzii

Obiectivul temei de cercetare este elaborarea proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de: „ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI”.

Amplasamentul este situat în intravilanul loc. Cisnădie, str. Haralamb Georgescu, nr. FN, județul Sibiu.

În scopul determinării naturii și parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum și a prezenței apei subterane, s-au executat 3 foraje geotehnice cu adâncimea maximă de 6,00 m.

Pământurile interceptate sunt reprezentate de argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării.

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimi de 3,00-4,00 m dar pot apărea infiltrații în funcție de precipitații și la niveluri de 2 - 2,20 m datorită canalului aflat în zonă chiar la limita de proprietate.

V.2 Recomandări

- în cazul în care la cota de fundare apar umpluturi locale recente sau strate plastic moi, nedepistate prin lucrările de prospectare, acestea se vor excava integral.

Talpa fundatiei va patrunde cel puțin 30 cm în stratul bun de fundare.

- locul ales pentru construcție să fie bine curățat și nivelat, nu se permite stagnarea apei în săpăturile de fundare.

- se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrație.

- executarea trotuarelor se va face cu înclinație spre exterior.

- apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcție, prin burlane și rigole special amenajate.

- la proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezultă faptul că seismicitatea este de gradul V zona “D” având $a_g = 0.20g$ și $T_c = 0.7$ s.a.

- adâncimea de îngheț dată de STAS 6054/77 este de 0,90 m.

În aceste condiții proiectul se poate executa din punct de vedere al exigențelor geo condițiile de fundare și cu valorile de calcul prezentate mai sus, iar orice modificare de litologie în timpul săpării fundațiilor va fi comunicată imediat geologului, turnarea fundațiilor urmând a se face cu avizul acestuia.

Se recomandă ca toate umpluturile de pe șantier din vecinătatea fundațiilor, (lucrărilor subterane de utilități, cât și cele de sub zonele exterioare care se vor acoperi), să fie

executate din material local (balast și piatră spartă), compactate în strate succesive de maxim 20-30 cm după compactare; compactarea se va efectua cu compactoare mecanice. Pentru umpluturile de rezistență de sub suprafețele betonate va fi necesară în prealabil stabilirea parametrilor corespunzători de compactare (încercarea Proctor) pe probe de materiale care efectiv vor fi folosite pe șantier.

Pe parcursul lucrărilor de săpături și umpluturi vor trebui a fi urmărite starea, respectiv calitatea terenului de fundare și parametrii referitor la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

Notă: PREZENTUL STUDIU GEOTEHNIC VALABIL DOAR PENTRU P.U.Z. NU NECESITĂ VERIFICARE LA CERINȚA Af.


Intocmit:

Inginer geolog: Adrian-Ioan MATEIU

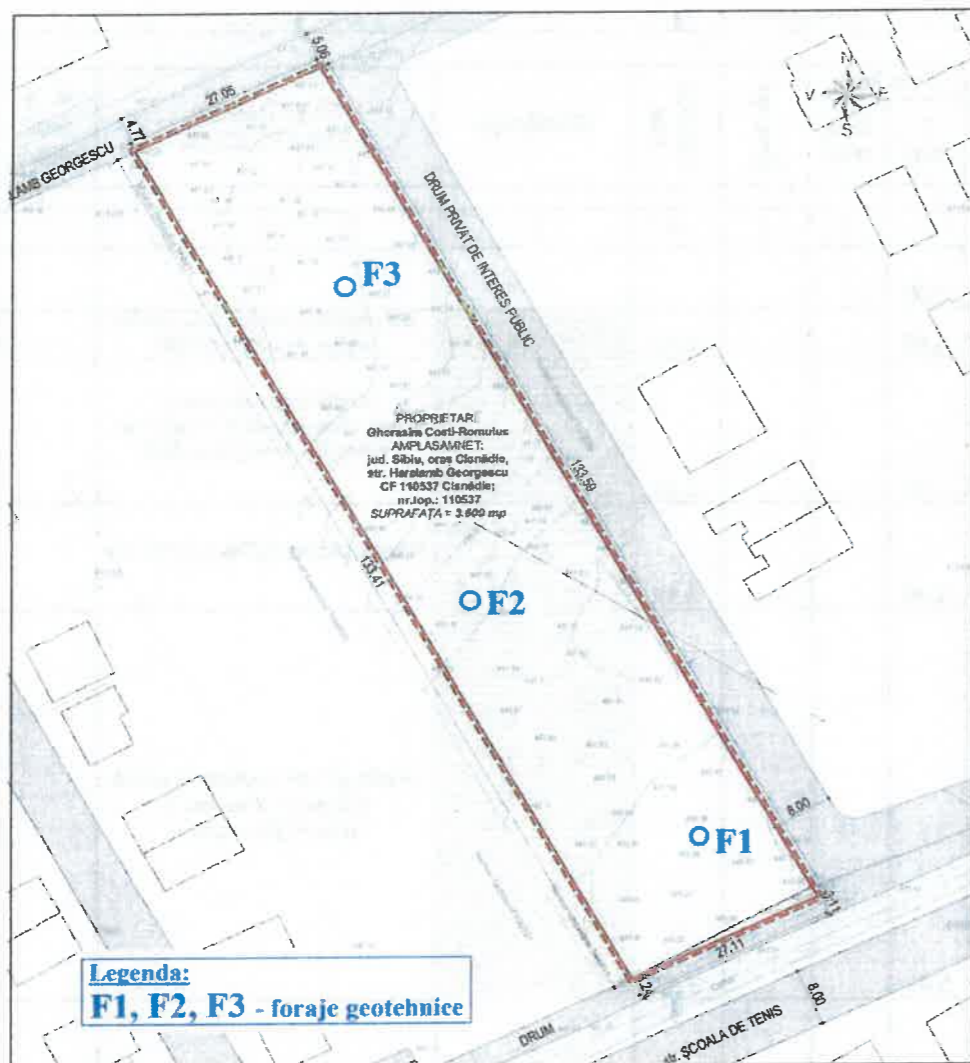



V.3 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ








 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșa nr. G-1
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	GHERASIM COSTI-ROMULUS		

V.4 PLAN DE SITUAȚIE




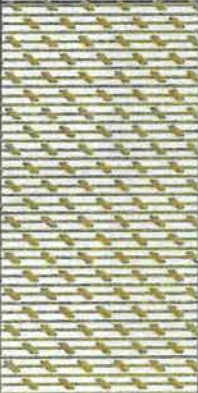


 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU ÎMPREJMUIRE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE, UTILITĂȚI"	FAZA P.U.Z.
		Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE	Planșa nr. G-2
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	GHERASIM COSTI-ROMULUS		


V.5 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1

Cota foraj		Cotă apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cotă probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F1			
0.40			0.40		Sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare neagră.			
1.70			1.30		Argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării			
2.60			0.90		Nisip și pietriș argilos îndesat, tare			
6.00			3.40		Argilă gălbuie consistentă activă din punct de vedere al contracției-umflării			
<p>Intocmit Inginer geolog Mateiu Adrian-Ioan</p> 								






V.6 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2

Cota foraj		Cota apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cota probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F2			
0.30			0.30		Sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare neagră.			
1.70			1.40		Argilă nisipoasă cafenie, plastic-vărtoasă, activă din punct de vedere al contracției-umflării			
2.60			0.90		Nisip și pietriș argilos îndesat, tare			
6.00			3.40		Argilă gălbuie consistentă activă din punct de vedere al contracției-umflării			

Intocmit
Inginer geolog Mateiu Adrian-Ioan



V.7 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F3

Cota foraj		Cota apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cota probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F3			
0.30			0.30		Soi vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare neagră.			
1.70			1.40		Argilă nisipoasă cafenie, plastic-vârtoasă, activă din punct de vedere al contractiei-umflării			
2.60			0.90		Nisip și pietriș argilos îndesat, tare			
6.00			3.40		Argilă gălbuie consistentă activă din punct de vedere al contractiei-umflării			
<p>Intocmit Inginer geolog Mateiu Adrian-Ioan</p> 								

Confirmare electronica/Cyber receipt

Nr. referinta/Reference no. IB0024110643510100
Nume platitor/Payer's name COSTI ROMULUS GHERASIM
Cont platitor/Payer's account RO56RZBR0000060012309946
Nume beneficiar/Beneficiary's name REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
**CNP/Cod fiscal beneficiar/Beneficiary
CNP/Fiscal code** 17244352
Cont beneficiar/Beneficiary's account RO36TREZ70020F335000XXXX
Suma/Amount 550,00
Valuta/Currency RON
Data debitarii/Debitting date 06/11/2024
Detalii plata/Payment details PUZ-LOCUIRE, CISNADIE,CF 110537,
URB MINEA ALEXANDRA LUCIA

Suma/Amount 550,00 **Valuta/Currency** RON



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 254 din 14.12.2017
Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România
acordă
arhitect

ALEXANDRA LUCIA F. MINEA

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

«DZ1» *Planurile urbanistice zonale și regulamentele locale
de urbanism aferente pentru parcelări de locuințe și alte
funcțiuni asociate acestora*

Președinte

0091

Seria DZ1 nr.

Data emiterii

04.01.2018

prof. univ. dr. arh.
ALEXANDRU M. SANDU

